



## Modification du PLU n°1

*Dossier d'approbation*

*7 septembre 2021*

# 3. Règlement (modifié)

## Plan Local d'Urbanisme de FLAGEY-ECHEZEAUX

<p>Vu pour être annexé à notre délibération du 7 septembre 2021</p> <p>Le Maire, <b>JF COLLARROT</b></p> 	<p>PLU approuvé le : 27.02.2014 Modification n°1 approuvée le : 07.09.2021</p> <p><b>SOUS-PRÉFECTURE</b></p> <p><b>13 SEP. 2021</b></p> <p><b>DE BEAUNE</b></p>	
--	---	--





# SOMMAIRE

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	page 3
<b>TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine</b>	page 13
Chapitre 1 : zone Ua	page 15
Chapitre 2 : Zone Ub	page 25
Chapitre 3 : Zone Ur	page 35
<b>TITRE III : Dispositions à applicables à la zone à urbaniser</b>	
Chapitre 1 : zone AU	page 41
<b>TITRE IV : Dispositions à applicables à la zone agricole</b>	
Chapitre 1 : zone A	page 51
<b>TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle</b>	
Chapitre 1 : Zone N	page 59



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



# **Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **FLAGEY-ECHEZEAUX**

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

1 – Sont et demeurent applicables les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme

**Article R.111-1** (D.n°2011-1903 du 19 décembre 2011 – article 2)

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. 111-24-2 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 applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et 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

2 -Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 -Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 -Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 -L'article L.123-1-13 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 -L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 -Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.  
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 -Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

Conformément aux dispositions de l'article L.111-6-2 il peut être dérogé à certaines règles d'urbanisme afin de permettre la création de systèmes d'énergies renouvelables domestiques.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »,
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement
- Les zones agricoles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A » elles sont regroupées au titre IV du présent règlement
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N » elles sont regroupées au titre V du présent règlement
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
  - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
  - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
  - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques

### **ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées

## **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES**

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d et une délibération du Conseil Municipal.

2. **Les constructions, installations et travaux non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable :

- Pour les constructions neuves définis aux articles R.421-9 à R.421-12
- Pour les travaux sur les constructions existantes définis à l'article R 421-17
- Pour les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-37 et suivants).

a) le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones. Tout stationnement d'une durée supérieure à 3 mois est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-23

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R.111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)

6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

### **7. Archéologie Préventive et richesse archéologique**

Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

- En application de l'article L.5131-4 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconque 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 de la Vannerie – 21000 DIJON – tel :03-80-68-50-18 ou 03-80-68-50-20).

- Le décret n°2002-490 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 des 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 (art.4)

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un **Droit de Prémption Urbain** (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme.



## **DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS**

-----

### **I - ZONES URBAINES (U)**

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

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

Elle comprend trois secteurs

#### **La zone Ua**

La zone Ua correspond aux espaces urbanisés de la commune de FLAGEY-ECHEZEAUX, cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, et aux commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, ces éléments sont identifiés au sein d'un périmètre spécifique conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, auxquels il conviendra d'apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

#### **La zone Ub**

Le secteur Ub correspond aux espaces d'extension récents de la commune, principalement affecté à l'habitat sous forme individuelle, il accueille également des activités qui en sont le complément normal

#### **La zone Ur**

Le secteur Ur est un secteur spécifique qui correspond à l'emprise de l'Autoroute A 31 pour lequel des règles spécifiques sont applicables.

## II - ZONES A URBANISER (AU)

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

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

- **La zone AU**, d'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra se faire :

- Par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

## III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L.123-1-5 alinéa 14 (*Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*)

Elle comprend les secteurs :

- **Ae**, relatif à l'emprise de la déchetterie intercommunale
- **Ah**, relatif à des secteurs d'habitat diffus ou la construction de nouveaux logements est interdite
- **Aj**, relatif à des espaces de jardins et vergers pas nécessairement liés à l'activité agricole mais dont le caractère doit être préservé
- **Av**, relatif au vignoble emblématique de la Côte où les constructions sont fortement restreintes

## IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les 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 forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 14 (*Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*)

Elle comprend les secteurs :

- **Ne**, relatif à l'emprise de la station d'épuration intercommunale
- **Nh**, relatif à des secteurs d'habitat diffus ou la construction de nouveaux logements est interdite
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins, de parcs et de vergers en continuité de la trame bâtie ou les constructions annexes à l'habitation sont autorisées
- **Nl**, relatif aux espaces publics à vocation de sports et de loisirs et à l'accueil d'équipements communaux
- **Nt**, relatif à une emprise spécifique destiné à accueillir un projet de développement de tourisme culinaire

#### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :**

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, où la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (bâtiments, murs, proches,...), et pour les éléments paysagers en zone urbaine, la constructibilité y est limitée (secteur de jardins)



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone Ua correspond au cœur ancien du village de FLAGEY-ECHEZEAUX. Cette zone principalement dévolue à l'habitat accueille également des commerces, services ainsi que des exploitations agricoles qui sont le complément normal d'une commune rurale.

La structure bâtie est dense et comprend des caractéristiques architecturales spécifiques qu'il convient de préserver.

Une partie de la zone comprend des prescriptions particulières en raison des risques liés au ruissellement en cas de violents orages. Ce périmètre est matérialisé sur les documents graphiques.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas à l'intérieur de la zone

### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

## **Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Les constructions à vocation d'habitation ou accueillant du public comportant un niveau partiellement ou totalement enfoui

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et la proximité des habitations.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ua.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent PLU, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

De plus au sein de la zone soumise à un risque de ruissellement, les constructions à vocation d'habitat ou accueillant du public devront être édifiées de façon à ce que leur premier niveau soit situé au moins à 40 cm au dessus du trottoir ou de l'accotement des voies ; cette mise à la cote sera réalisée sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable, ou sur pilotis.

## **Ua 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

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

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée (desserte incendie, ...).

- les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de permis groupé, le tracé des voies de circulation (automobile, piétons,...) doit préserver la possibilité d'un raccordement ou d'une extension ultérieure de ces voies

## **Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### **3) Eaux pluviales**

- D'une manière générale la récupération et le stockage des eaux pluviales pour des usages non-domestiques est fortement recommandée :

- constructions neuves individuelles ou collectives sur la base minimale d'1 m<sup>3</sup> par foyer

- construction ou rénovation de bâtiments publics, sur une base minimale de 1 m<sup>3</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de toitures.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

## **Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprise publiques
- soit en respectant un retrait minimum de 4 m des voies et emprises publiques
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant implanté à moins de 4 m de l'alignement

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes et dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup> qui pourront s'implanter à une distance inférieure. Toutefois si ces constructions ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimum de 1 m.

- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Aux constructions, installations et équipement techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative

- en retrait

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

## **Ua 9 EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol est libre sous réserve que soit maintenue une surface suffisante pour la gestion des eaux de pluie et le stationnement des véhicules

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet :

- jusqu'au faîtage
- jusqu'au sommet de l'acrotère, pour les annexes et dépendances aux constructions principales, pour lesquelles aucune pente minimale de toit n'est exigée.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes et dépendances aux constructions principales, composées d'un toit-terrasse, ne pourra excéder 4 m à l'acrotère.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

# Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

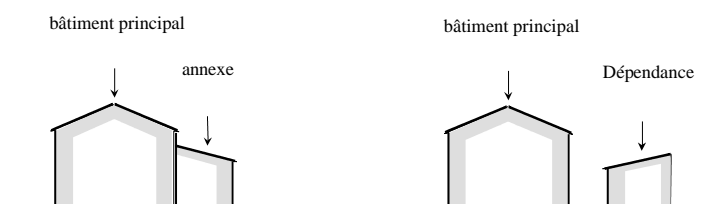
- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

## Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

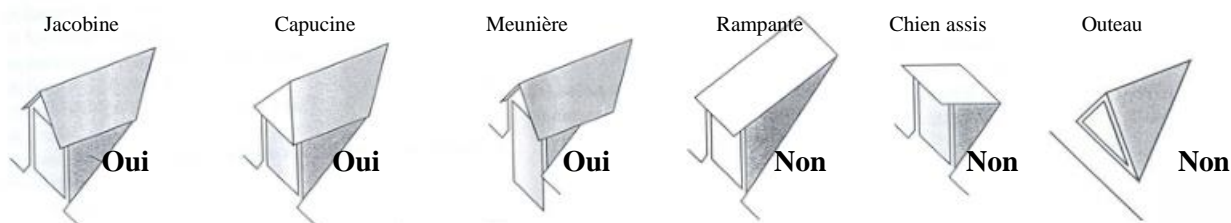
- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 10°. Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et dépendances aux constructions principales.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les fenêtres et châssis de toit



- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

- Les constructions devront respecter la topographie existante (à l'exception du secteur soumis au risque de ruissellement)

- Les exhaussements de sol sont limités à 1 m par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel. De plus, au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, en l'absence de dispositif hydrauliquement transparent (vide sanitaire, pilotis...), ces remblais ne sont admis que sous l'emprise des bâtiments et de leurs accès principaux, avec des talus d'une pente de 50%.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ton tuile terre cuite vieillie ou nuancée. Toutefois le ton ardoise est autorisé pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes ou pour leurs extensions.
- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités, ainsi qu'aux annexes et dépendances de moins de 40 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.
- De plus pour les annexes de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup>) aucune teinte spécifique n'est exigée.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (toitures et murs végétalisés, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques ou autre système de production d'énergie à partir de sources renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

### **Clôtures :**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En-dehors du secteur soumis au risque de ruissellement, les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

Au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, afin de garantir la transparence hydraulique, les clôtures doivent être réalisées avec un grillage à larges mailles (15x15 cm) ou autre dispositif laissant un espacement régulier de 15 cm.

Les murs-bahuts sont autorisés, à condition que leur hauteur soit limitée à 60 cm, et qu'ils soient munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements.

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels des dispositions architecturales différentes liées à la nature de ces équipements pourront être autorisées.

## **Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

-Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Pour toute nouvelle construction principale, il est conseillé pour les espaces laissés libres de réaliser des plantations d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacée (arbres à fleurissement printanier).

## **Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

## **Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone Ub correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation du village de FLAGEY-ECHEZEAUX. Ce secteur est caractérisé par la prédominance de l'habitat pavillonnaire soit sous une forme organisée soit sous la forme d'implantation au coup par coup au gré des opportunités foncières.

Une partie de la zone comprend des prescriptions particulières en raison des risques liés au ruissellement en cas de violents orages. Ce périmètre est matérialisé sur les documents graphiques.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas à l'intérieur de la zone

#### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 974**, classée catégorie 2 sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Paris Lyon Marseille – section Sud de Dijon**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la voie

## **Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Les constructions à vocation d'habitation ou accueillant du public comportant un niveau partiellement ou totalement enfoui

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub.1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ub
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent PLU, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

De plus au sein de la zone soumise à un risque de ruissellement, les constructions à vocation d'habitat ou accueillant du public devront être édifiées de façon à ce que leur premier niveau soit situé au moins à 40 cm au dessus du trottoir ou de l'accotement des voies ; cette mise à la cote sera réalisée sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable, ou sur pilotis.

## **Ub 3    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

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

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile,

- L'accès à une construction à vocation d'habitation situé en second rang par rapport à une voie de desserte devra faire une largeur minimale de 5 m

### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée (desserte incendie, ...), la largeur de cette voie sera au minimum de 6 m.

- les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de permis groupé, le tracé des voies de circulation (automobile, piétons,...) doit préserver la possibilité d'un raccordement ou d'une extension ultérieure de ces voies

## **Ub 4    CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### **3) Eaux pluviales**

- Le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

- D'une manière générale la récupération et le stockage des eaux pluviales pour des usages non-domestiques est fortement recommandée :

- constructions neuves individuelles ou collectives sur la base minimale d'1 m<sup>3</sup> par foyer
- construction ou rénovation de bâtiments publics, sur une base minimale de 1 m<sup>3</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de toitures.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

#### 4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques

#### Par exception à cette règle :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

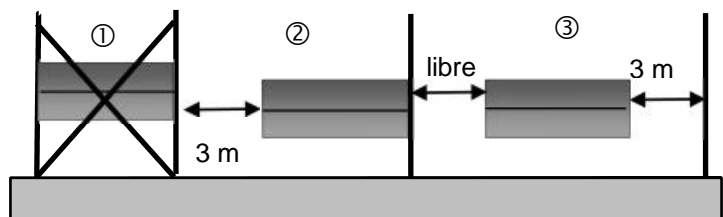
- Un recul inférieur peut être accepté pour les annexes bordant un espace vert public.

## Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :

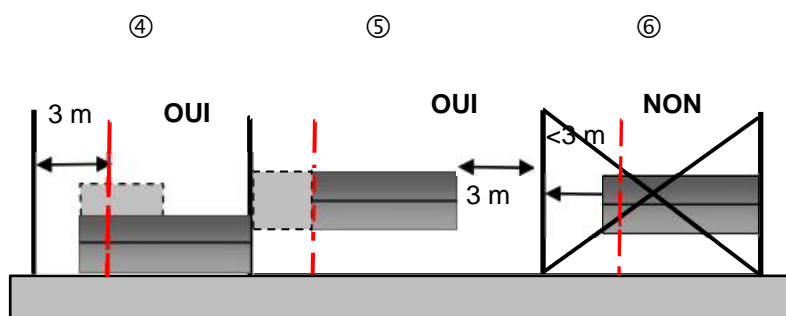
- au plus sur une des deux limites latérales ②
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).



### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

## Ub 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est libre sous réserve que soit maintenue une surface suffisante pour la gestion des eaux de pluie et le stationnement des véhicules

### Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet :

- jusqu'au faîtage

- jusqu'au sommet de l'acrotère, pour les annexes et dépendances aux constructions principales, pour lesquelles aucune pente minimale de toit n'est exigée.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 2 (R+1 ou R+combles)

- La hauteur maximale des annexes et dépendances aux constructions principales, composées d'un toit-terrasse, ne pourra excéder 4 m à l'acrotère.

Par exception à ces règles, la hauteur maximale des annexes bordant un espace vert public ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 1 seul niveau.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### **Forme :**

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

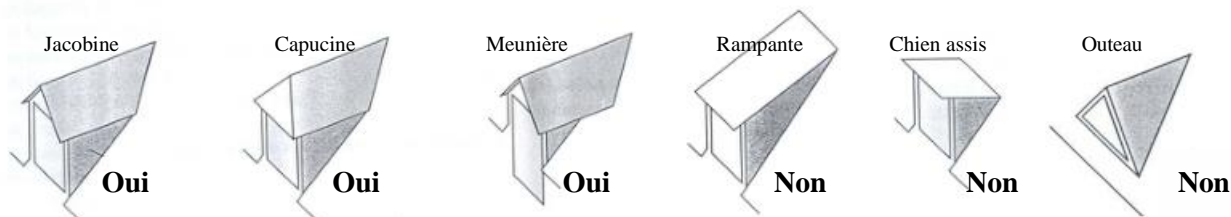
- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 10°. Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et dépendances aux constructions principales.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les fenêtres et châssis de toit



- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

- Les constructions devront respecter la topographie existante (à l'exception du secteur soumis à un risque de ruissellement).
- Les exhaussements de sol sont limités à 1 m par rapport au niveau de la voie. De plus, au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, en l'absence de dispositif hydrauliquement transparent (vide sanitaire, pilotis...), ces remblais ne sont admis que sous l'emprise des bâtiments et de leurs accès principaux, avec des talus d'une pente de 50%.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ton tuile terre cuite vieillie ou nuancée dans les nuances de rouge à brun. Toutefois le ton ardoise est autorisé pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes ou pour leurs extensions.
- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités, ainsi qu'aux annexes et dépendances de moins de 40 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (toitures et murs végétalisés, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques ou autre système de production d'énergie à partir de sources renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

### **Clôtures :**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En-dehors du secteur soumis au risque de ruissellement, les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

Au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, afin de garantir la transparence hydraulique, les clôtures doivent être réalisées avec un grillage à larges mailles (15x15 cm) ou autre dispositif laissant un espacement régulier de 15 cm.

Les murs-bahuts sont autorisés, à condition que leur hauteur soit limitée à 60 cm, et qu'ils soient munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements.

#### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels des dispositions architecturales différentes liées à la nature de ces équipements pourront être autorisées.

## **Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Dans les espaces de jardins et de vergers identifiés au sein des documents graphiques Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains

## **Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

## **Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone Ur est un espace spécifique qui correspond aux emprises de l'autoroute A 31 au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent.

#### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

#### Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière sont interdites

#### Ur 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute et notamment :**

- Les constructions, installations et équipements

- les commerces et services

- les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,...)

- les installations classées pour la protection de l'environnement

- Les constructions et installations à vocation d'accueil du personnel (y compris le logement du personnel) dès l'instant où une présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière

### **Ur 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Non réglementée

### **Ur 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1) Alimentation en eau potable**

- Non réglementée

#### **2) Assainissement**

- Un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place

#### **3) Eaux pluviales**

- Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords spécifiques.

### **Ur 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

### **Ur 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m de l'alignement des voies, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

### **Ur 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ur 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- Non réglementée

## **Ur 9 EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée

## **Ur 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m

- La hauteur des clôtures est limitée à 3 m ;

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ur 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Non réglementée

## **Ur 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Non réglementée

## **Ur 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Non réglementée

## **Ur 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementée

## **Ur 15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## **Ur 16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementée

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone AU correspond aux espaces d'extension future de l'urbanisation du village de FLAGEY-ECHEZEAUX. Ces secteurs destinés principalement à l'habitat peuvent y accueillir également des activités qui en sont le complément normal.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces est conditionnée à une **modification** du PLU et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de la zone comprend des prescriptions particulières en raison des risques liés au ruissellement en cas de violents orages. Ce périmètre est matérialisé sur les documents graphiques.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne sont pas applicables à l'ensemble de la zone AU

### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

## **AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU 2
- Les constructions à vocation d'habitation ou accueillant du public comportant un niveau partiellement ou totalement enfoui

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre de projet d'aménagement cohérent dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus au sein de la zone soumise à un risque de ruissellement, les constructions à vocation d'habitat ou accueillant du public devront être édifiées de façon à ce que leur premier niveau soit situé au moins à 40 cm au dessus du trottoir ou de l'accotement des voies ; cette mise à la cote sera réalisée sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable, ou sur pilotis.

## **AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

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

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée (desserte incendie, ...), la largeur de cette voie sera au minimum de 6 m.
- les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de permis groupé, le tracé des voies de circulation (automobile, piétons,...) doit préserver la possibilité d'un raccordement ou d'une extension ultérieure de ces voies

## **AU 4    CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

### **3) Eaux pluviales**

- Le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.
- D'une manière générale la récupération et le stockage des eaux pluviales pour des usages non-domestiques est fortement recommandée :
  - constructions neuves individuelles ou collectives sur la base minimale d'1 m<sup>3</sup> par foyer
  - construction ou rénovation de bâtiments publics, sur une base minimale de 1 m<sup>3</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de toitures.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **AU 5    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

## AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

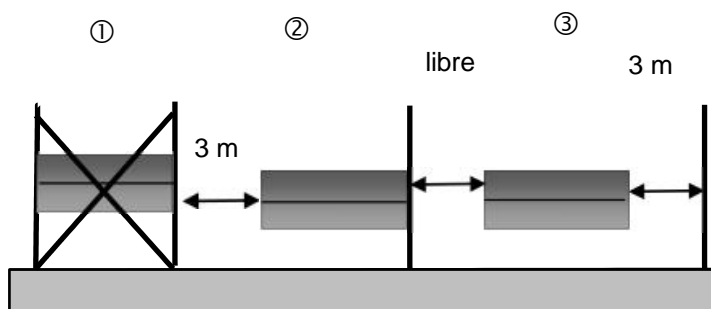
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :

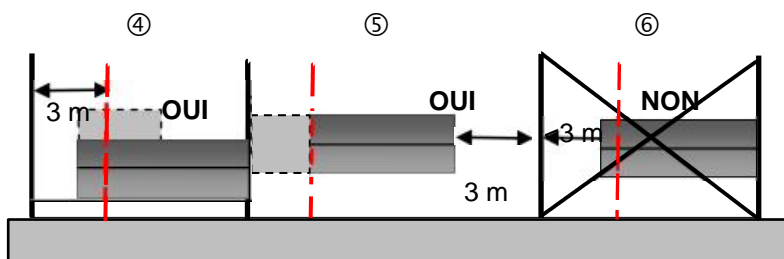
- au plus sur une des deux limites latérales ②
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).



### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ).

## **AU 9 EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol est libre sous réserve que soit maintenue une surface suffisante pour la gestion des eaux de pluie et le stationnement des véhicules

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions, installations et équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet :

- jusqu'au faîtage
- jusqu'au sommet de l'acrotère, pour les annexes et dépendances aux constructions principales, pour lesquelles aucune pente minimale de toits n'est exigée.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 2 (R+1 ou R+combles)
- La hauteur maximale des annexes et dépendances aux constructions principales, composées d'un toit-terrasse, ne pourra excéder 4 m à l'acrotère.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### **Forme :**

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 10°. Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et dépendances aux constructions principales.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les fenêtres et châssis de toit

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

- Les constructions devront respecter la topographie existante (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation).

- Les exhaussements de sol sont limités à 1 m par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel. De plus, au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, en l'absence de dispositif hydrauliquement transparent (vide sanitaire, pilotis...), ces remblais ne sont admis que sous l'emprise des bâtiments et de leurs accès principaux, avec des talus d'une pente de 50%.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ton tuile terre cuite vieillie ou nuancée. Toutefois le ton ardoise est autorisé pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes ou pour leurs extensions.

- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités, ainsi qu'aux annexes et dépendances de moins de 40 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (toitures et murs végétalisés, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques ou autre système de production d'énergie à partir de sources renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

### **Clôtures :**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En-dehors du secteur soumis au risque de ruissellement, les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m,
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

Au sein du secteur soumis au risque de ruissellement, afin de garantir la transparence hydraulique, les clôtures doivent être réalisées avec un grillage à larges mailles (15x15 cm) ou autre dispositif laissant un espacement régulier de 15 cm.

Les murs-bahuts sont autorisés, à condition que leur hauteur soit limitée à 60 cm, et qu'ils soient munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements.

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels des dispositions architecturales différentes liées à la nature de ces équipements pourront être autorisées.

## **AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Dans les espaces de jardins et de vergers identifiés au sein des documents graphiques Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains

## **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

## **AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend :

- un secteur Ae, relatif à la déchetterie intercommunale
- un secteur Ah relatif à des constructions à vocation d'habitation liées à la ferme de LA RENTE BERTHAUX
- un secteur Aj relatif à des espaces de jardins et de vergers
- un secteur Av relatif à la préservation du vignoble

### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 974**, classée catégorie 2 sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Paris Lyon Marseille – section Sud de Dijon**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la voie

# **A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

## **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

# **A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

Concernant les affouillements et exhaussements de sol de part et d'autre du domaine autoroutier, ceux-ci sont limités en hauteur (hauteur inférieure à la clôture de la limite du domaine autoroutier) et avec une marge de retrait suffisante entre le merlon et la clôture (recul=hauteur)

## **En secteur Ae**

- Les constructions et installations nécessaires au traitement et à la valorisation des déchets et au fonctionnement du site sans création de logement ou d'hébergement.

## **En secteur Ah**

- L'extension des constructions à vocation d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant

- Les annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins,...)

## **En secteur Aj**

- Les bâtiments nécessaires à l'exercice d'une activité viticole ou agricole sans création de logement

- Les abris pour animaux, à raison d'une construction par unité foncière et dans la limite d'une surface de plancher maximale globale et cumulée de 30 m<sup>2</sup>

## **En secteur Av**

- Les « cabottes » en pierre sèche d'une emprise inférieure à 10 m<sup>2</sup>

## **A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

## **A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

### **3) Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Les constructions installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord expresse du concessionnaire.

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

## **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone A et secteur Av**

- les constructions devront être implantées en respectant les prescriptions suivantes :

- Chemins ruraux, voiries communales et départementales : recul minimum de 5 m, ce retrait est porté à 20 m minimum quand l'accès au bâtiment se fait directement sur la voie de desserte.
- Route départementale 974 et voie ferrée, un recul minimum de 20 m des limites d'emprise sera à respecter
- Autoroute 31 : 50 m des limites d'emprise

### **Secteur Ae et Aj**

- Les constructions et installations pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 3 m.

### **Secteur Ah**

-Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zone A**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur des bâtiments ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

Toutefois en limite avec une zone à vocation d'habitat (U et AU) ce recul sera égal à la hauteur du bâtiment ( $R=H$ )

### **Secteur Ae et Ah**

- Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative
- en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m

### **Secteurs Aj et Av**

- les constructions peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 3 m

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

### **Zone A**

- non réglementée

### **Secteurs Ah et Ae**

Une emprise au sol maximale de 50 % est définie

### **Secteurs, Aj et Av**

Une emprise au sol maximale de 10 % est définie

## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de la construction.

### **Zone A**

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 10 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs)

- la hauteur des silos est limitée à 15 m au sommet de la construction.

### **Secteur Ae**

- La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage

### **Secteur Ah**

- Pour les autres constructions non agricoles :

- maisons d'habitation la hauteur est limitée à 8 m au faîtage
- garages, abris, annexes est limitée à 6 m au faîtage

### **Secteur Aj**

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage pour les abris et à 8 m pour les bâtiments d'activités

### **Secteur Av**

- la hauteur des constructions est limitée à 4 m au faîtage

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zone A**

#### **Bâtiments d'activités :**

##### **Matériaux et couleurs**

- Les bardages seront teintés ton mat,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

### **Secteur Ae**

- Sans objet

### **Secteur Ah**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

#### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun)

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (toitures et murs végétalisés, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques ou autre système de production d'énergie à partir de sources renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

### **Clôtures :**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### **Secteur Aj**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée.

### **Secteur Av**

- les constructions devront s'insérer dans leur environnement proche (construction en pierre sèche)

### **Ces règles ne s'appliquent pas**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle spécifique n'est définie.

## **A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

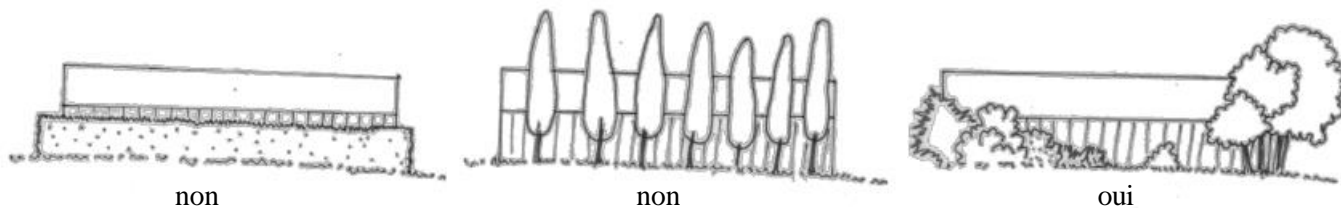
## **A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage

- Les essences locales sont les seules autorisées

- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments

- Les espaces de vergers identifiés au titre de l'article L.123-1-5°7 du code de l'urbanisme devront être préservés, dans ce cadre une couverture arborée homogène sera à maintenir, à préserver ou à régénérer dans le cadre de la gestion de ces espaces.



## **A 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementée

## **A 15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

## **A 16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone N correspond aux espaces forestiers et agricoles de la commune qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et patrimonial

La zone N comprend les secteurs suivants

- secteur Ne : relatif au site de la station d'épuration intercommunale
- secteur Nh : relatif à l'habitat diffus,
- secteur Nj : relatif à des espaces de jardins et vergers
- secteur Nl : relatif aux emprises communales à vocation de sports et de loisirs et de services et d'équipements publics
- secteur Nt : relatif à un espace spécifique destiné à accueillir un projet de tourisme culinaire

### Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 974**, classée catégorie 2 sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Paris Lyon Marseille – section Sud de Dijon**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la voie

# **N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Une partie de la zone N est concernée par les zones NATURA 2000 et dans ce cadre, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sein de ces espaces.

**Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs :**

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

**Par ailleurs en secteur en Ne sont autorisés**

- Les constructions et installations nécessaires au traitement des eaux et au fonctionnement du site sans création de logement ou d'hébergement.

**Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, transformation, l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. Et que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Par ailleurs en secteur Nj sont autorisés**

- Les constructions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans le limite d'une surface de plancher maximale globale et cumulée de 50 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Par ailleurs en secteur Ni sont autorisées**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à la vie communale.

### **Par ailleurs en secteur Nt**

- Les constructions et installations nécessaires au développement touristique (structure d'hébergement, de restauration,...)

## **N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

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

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie non carrossable pour la circulation automobile

### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution quand celui-ci est présent. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Les constructions installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord expresse du concessionnaire.

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé,

## **N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone N et secteurs Ne, Nj, et Ni**

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant en retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques, à l'exception de l'autoroute A 31 ou un recul de 50 m minimum est requis

### **Secteurs Ne, Nj, et Ni**

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant en retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques

### **Secteur Nh**

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant

- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

### **Secteur Nt**

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m de voies et emprises publiques

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zone N et secteurs Ne, Ni, Nh et Nt**

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ )

### **Secteur Nj**

- en limite si leur hauteur maximale ne dépasse pas 2,5 m
- soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ ) avec un minimum de 3 m

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- Non réglementée

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

### **Zone N**

- Non réglementée

### **Secteurs Ne**

- une emprise au sol maximale de 80 % est définie

### **Secteurs Nh et Nl**

- une emprise au sol maximale de 50 % est définie

### **Secteur Nj**

- une emprise au sol maximale de 10% est définie

### **Secteur Nt**

- une emprise au sol maximale de 20 % est définie

## **N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

### **Zone N et secteur Nl**

- Aucune prescription n'est définie

### **Secteurs Ne et Nh**

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m au faîtage

### **Secteur Nj**

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage

### **Secteur Nt**

- La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zone N**

- Aucune prescription n'est définie

## **Secteurs Ne et Nl**

- les constructions et installations devront s'insérer dans leur environnement proche.

## **Secteur Nh**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

### **Forme :**

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante
- 

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (toitures et murs végétalisés, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques ou autre système de production d'énergie à partir de sources renouvelables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

### **Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,4 m) d'une hauteur maximale de 2 m
- De mur de pierre sèche d'une hauteur maximale de 1,6 m

## **Secteur Nj**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée.

### **Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement (la hauteur de ce dernier est limitée à 0,4 m) d'une hauteur maximale de 2 m
- De mur de pierre sèche d'une hauteur maximale de 1,6 m

## **Secteur Nt**

Les constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche, l'usage du bois comme matériau de construction et de bardage est recommandé.

### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Secteur Nt :

Tout projet de développement devra intégrer des espaces de stationnement en cohérence avec les capacités d'accueil (1 place par chambre, ...)

## **N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales seront à privilégier.

## **N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.