

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MOREY SAINT DENIS

(21442)



PIECE 4 – REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du 12/07/2006

Modification simplifiée n°1 et n°2 approuvées par délibérations du 03/08/2011 et du 30/05/2012

Arrêté de mise à jour en date du 20/09/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 07/02/2024

DOSSIER D'APPROBATION

VERSION INITIALE DU REGLEMENT MODIFIÉE PAR LE CABINET DORGAT

SOMMAIRE

Titre I. Dispositions générale

Article 1 : Champ d'application territoriale du PLU.....	3
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 : Division du territoire en zones.....	4
Article 4 : Adaptations mineures, immeubles bâtis existants, équipements techniques, reconstruction après sinistre.....	6

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA.....	7
Zone UD.....	13
Zone UE.....	20

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone Au1a.....	25
Zone Au1b.....	30
Zone Au2a.....	35
Zone Au2b.....	36

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A.....	37
-------------	----

Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N.....	41
-------------	----

Titre I - Dispositions générales

Ce règlement est établi en application de l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol nouvelles et à tout aménagement des constructions ou installations existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Il s'applique également aux :

- installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2. du code de l'urbanisme : parcs d'attraction, aires de jeux et de sport, aires de stationnement, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sol,
- habitations légères de loisirs (articles R444-1. à R. 444-4. du code de l'urbanisme)
- camping (décret n° 84.227 du 29 mars 1984) et au stationnement des caravanes (articles R. 443-1. et suivants du code de l'urbanisme),
- démolitions (article L. 430-1. du code de l'urbanisme)
- défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier)

Article 1 : Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de MOREY-SAINT-DENIS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles

R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

2. Ainsi, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivant du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- R111-2 : Salubrité et sécurité publique ; « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » ; « Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

- R111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ; « 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 »

- R111-4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ; « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

- R111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ; « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

- R111-21 : Aspect des constructions ; « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

3. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques(cf. Annexes).

4. Le Service Régional de l'Archéologie 39, rue Vannerie 21000 DIJON, devra être consulté à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les Administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tous ordres effectués sur le territoire de la commune de MOREY-SAINT-DENIS et affectant les périmètres archéologiques sensibles.

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune ; lequel prévient la direction Générale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter 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 » (article1)

- 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. »

Article 3 : Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comporter des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule et pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

- **zone UA** : Il s'agit d'une zone d'habitat et d'activités à caractère ancien. L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité du « vieux MOREY » ainsi que la diversité des fonctions.

- **zone UD** : Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine. Principalement affectée à l'habitation, cette zone de faible densité accueille des constructions abritant des services et des activités compatibles avec sa vocation initiale.

Les niveaux en sous-sol y sont globalement interdits. Toutefois, elle comporte un secteur **Uda** à l'intérieur duquel les constructions peuvent s'enterrer jusqu'au niveau du réseau d'eau pluvial.

- **zone UE** : Il s'agit d'une zone d'activités économiques et artisanales. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III couvrent des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à court, moyen ou long terme à l'urbanisation

- **Zone AU1a** : La vocation principale de cette zone sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- **Zone AU1b** : Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle (artisanat, petits entrepôts, aire de lavage viticole); elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- **Zone AU2a** : Cette zone à urbaniser englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme. La viabilisation existant à la périphérie immédiate de la zone n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Cette zone a pour vocation principale l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- **Zone AU2b** : Cette zone à urbaniser englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme. La viabilisation existant à la périphérie immédiate de la zone n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle (artisanat, petits entrepôts, aire de lavage viticole); elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV couvrent des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ap** où toute construction est interdite afin de préserver d'une part les larges ouvertures visuelles sur la Côte et plus généralement sur l'espace viticole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, englobent des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur NI dédié aux loisirs et au sport
- un secteur Nj réservé aux jardins familiaux

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme **espaces boisés à conserver** ; y figurent également **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R130-15 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces publics feront la précision de leur destination et du bénéficiaire de la réservation.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement.

Article 4 : Adaptations mineures - immeubles bâtis existants - équipements techniques - reconstruction après sinistre

1. « Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du code de l'urbanisme). Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

3. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone relativement dense et à caractère ancien où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité du « vieux MOREY » ainsi que la diversité des fonctions.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités portant périmètre de protection ou de recul,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de tout nature,
- les constructions agricoles de type élevage industriel,
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation,
- les exhaussements supérieurs à 1,50 m,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes,
- les carrières.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admis sous conditions :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit seulement si elles répondent aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur,
- les constructions à usage de commerce, de bureau, de services et d'artisanat d'une surface hors œuvre totale < 300m² et seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage agricole destinées au logement des récoltes, du matériel agricole et viticole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes et indispensable à l'activité viticole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la

sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Voirie

• Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

- Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de plateforme : 8 mètres
 - largeur de chaussée : 5 mètres

Toutefois, pour les voies desservant moins de 3 logements, la largeur minimale de la plateforme sera de 5 mètres.

- Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour, dans laquelle pourra s'inscrire un cercle de 9 mètres entre trottoirs et accotements.

Toutefois, pour les impasses d'une longueur inférieure à 30 mètres et desservant moins de 3 logements, l'aire de retournement sera aménagée de façon à ce que les véhicules ayant un rayon de braquage extérieur de 9 mètres puissent faire aisément demi-tour en une seule manœuvre.

- Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- Eaux pluviales :
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc....

Electricité, téléphone et télédiffusion

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- la limitation à une seule antenne de radio ou de télévision pourra être imposée.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation à l'alignement est obligatoire lorsqu'il résulte d'un état de fait, c'est-à-dire lorsque le bâtiment s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés.
- Lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, l'implantation respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions contiguës ; en cas de retraits différents, l'implantation respectera le retrait le plus important.
- Pour des motifs d'architecture ou urbanistiques, une implantation différente pourra être acceptée ou imposée.
- Les groupes de plus de 3 garages en bande le long des alignements ou des marges de recul sont interdits, sauf s'ils s'appuient à une clôture existante.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement :
 - Toute construction doit jouxter les limites séparatives latérales.
 - D'autres implantations peuvent être autorisées sur des terrains présentant une façade de plus de 12m.
- Au-delà de la bande de 20 m :

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives et de fond de parcelle :

- si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin
- ou si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 m (hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel pris sur la limite séparative, jusqu'au niveau de la sablière ou du bord de la terrasse ou de l'acrotère). Leur dimension le long de cette limite ne peut alors excéder 15 m d'un seul tenant.

Sur toute la longueur des limites séparatives

- Lorsque la marge d'isolement est observée, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq H/2$) et doit être au moins égale à 4m.
- Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie éclairant une pièce principale et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq H$) et doit être au moins égale à 4 m.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :
 - les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,
 - il demeure entre bâtiments ou installations une distance libre d'au moins 4 m,
 - les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.
- Toutefois, il n'est pas imposé de prescriptions particulières lorsqu'une des constructions présente une hauteur hors tout inférieure à 3,20 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

Les abris de jardins auront une emprise au sol maximale de 6m².

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés et non aménagés, soit R+1. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- Dans le cas où le bâti de l'environnement immédiat excèderait cette hauteur, le projet pourra s'aligner sur la hauteur des bâtiments voisins.
- Les installations et constructions d'intérêt collectif et les édifices de culte peuvent être exemptés de cette règle.
- La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprises) de la construction, ne doit pas excéder 2,50 m.

Article 11 - Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants.
- La pente minimum des toitures est fixée à 34°.
- Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les appentis adossés à une construction plus élevée.
- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates petit moule de teinte vieillie nuancée,
 - les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
 - les tuiles à emboîtement rouges de récupération,
 - les bardeaux d'asphalte
 - l'ardoise.
- Sont interdites les toitures en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
- Les bâtiments agricoles peuvent être couverts par des tôles prélaquées de couleur brune.

Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique

- Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

Ouvertures

- Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.
- Les baies auront une dominante verticale, leur largeur étant au plus égale au 2/3 de la hauteur.
- Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Clôtures

- Les murs existants en pierre ou pierre sèche seront conservés en dehors de l'emprise des constructions qui s'implanteraient en bordure de voies.
- Les grilles et portails présenteront un dessin simple et assorti et seront peints de la même teinte sombre.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 2 mètres, doivent être constituées :
 - soit par un mur plein réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal)
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grilles, grillages ou toute autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 40 cm doublée d'une haie vive,Une alternance de ces divers éléments pourra entrer dans la composition d'une clôture édifiée en bordure d'une voie de desserte.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service

gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).
- Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
 - toiture à deux pans ou à seul pan orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
 - murs extérieurs en bois naturel de couleur brune, ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
 - couverture en tuiles brunes ou en fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article 12 - Stationnement

Modalités d'application :

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle qui correspond aux établissements les plus directement assimilables.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies

publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette, avec au moins une place par logement,
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette,
 - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 2 lits,
 - pour les commerces courants : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre de vente et de réserves, les commerces de moins de 100 m² de surface de vente n'étant pas soumis à cette norme,
 - pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre, 1 place pour 5 sièges. Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars, après accord des services gestionnaires de la voirie.
 - pour les salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 10 fauteuils
 - pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Les marges de plus de 3 garages en bande le long des alignements ou des marges de recul pourront être interdits, sauf s'ils s'appuient à une clôture existante les rendant invisibles de la voie publique.
- Stationnement des deux roues
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une superficie de 1 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée de préférence.
 - Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- A moins qu'il existe une clôture opaque, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés.

Aires de stationnement en surface

- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m². Lorsque leur surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres de haute tige (à raison d'un arbre pour 4 emplacements) ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Divers

- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ZONE UD

Principalement affectée à l'habitation, cette zone de faible densité peut accueillir des constructions abritant des services et des activités compatibles avec sa vocation initiale.

Les niveaux en sous-sol y sont globalement interdits. Toutefois, elle comporte un secteur **Uda** à l'intérieur duquel les constructions peuvent posséder un niveau enterré.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale, sont interdites les constructions et utilisations du sol qui, par leur situation, leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Ainsi, sont interdits :

- les activités portant périmètre de protection ou de recul,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de tout nature,
- les constructions agricoles de type élevage industriel,
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation,
- les exhaussements supérieurs à 1,50 m,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,

- les terrains affectés au garage collectif des caravanes,
- les carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admis sous conditions :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit seulement si elles répondent aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services d'une surface hors œuvre totale < 300m² et seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les constructions à usage agricole destinées au logement des récoltes, du matériel agricole et viticole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes et indispensable à l'activité viticole seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou de plus de trois places de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès charretier sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins de l'intersection des alignements des voies d'un carrefour.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes
 - largeur de plateforme : 8 mètres
 - largeur de chaussée : 5 mètres
 Toutefois, pour les voies desservant au moins 4 logements, la largeur minimale de plateforme sera de 6 mètres. Par ailleurs, des caractéristiques différentes pourront être admises pour une opération d'ensemble.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements, le choix des tracés des dessertes automobiles devra présenter la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

- Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour, dans laquelle pourra s'inscrire un cercle de 9 mètres entre trottoirs et accotements. Toutefois, pour les impasses d'une longueur inférieure à 30 mètres et desservant moins de 3 logements, l'aire de retournement sera aménagée de façon à ce que les véhicules ayant un rayon de braquage extérieur de 9 mètres puissent faire aisément demi-tour en une seule manœuvre.
- Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- Eaux pluviales :
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc....

Electricité, téléphone et télédiffusion

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- La limitation à une seule antenne de radio ou de télévision pourra être imposée.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres.
- Toutefois, l'implantation des constructions à un recul inférieur est autorisée :
 - à l'alignement lorsqu'il résulte d'un état de fait, c'est-à-dire lorsque le bâtiment s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés.
 - en respectant un retrait identique à celui constaté sur les constructions contiguës lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants ; en cas de retraits différents, l'implantation respectera le retrait le plus important.
- Les groupes de plus de 3 garages en bande le long des alignements sont interdits, sauf s'ils s'appuient à une clôture existante.
- Pour des motifs d'architecture ou urbanistiques, une implantation différente pourra être acceptée ou imposée.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul !

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps,...) dépassant de la toiture

- toute saillie de moins de 1,20 mètres par rapport au mur de façade.

- Sauf pour les pignons de maisons jumelées, en bande ou groupées, implantés en limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq H/2$) et doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie éclairant une pièce principale et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq H$) et doit être au moins égale à 4 mètres.

- Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives :
 - si elles sont jumelées ou groupées,
 - ou, lorsqu'il s'agit de constructions annexes, si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin jusqu'au niveau de la sablière ou du bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère).
 Leur dimension le long de cette limite ne peut alors excéder 15 mètres d'un seul tenant ; elles ne comporteront aucune pièce d'habitation même non permanente.
- Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :
 - les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,
 - il demeure entre bâtiments ou installations une distance libre d'au moins 4 m,
 - les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.
- Toutefois, il n'est pas imposé de prescriptions particulières lorsqu'une des constructions présente une hauteur hors tout inférieure à 3,20 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

Les abris de jardins auront une emprise au sol maximale de 6m².

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à

12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

- Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à la sablière.
- Dans les autres cas, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10,5 mètres hors tout.
- En secteur **Uda**, les constructions pourront posséder un niveau enterré. Dans le reste de la zone, les niveaux tout ou partiellement enterrés sont interdits.
- La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,50 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article 11 - Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la pente minimum des toitures est fixée à 34°.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les appentis adossés à une construction plus élevée.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte
- l'ardoise.
- Sont interdites les toitures en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique
- Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

Ouvertures

- Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.
- Les baies auront une dominante verticale, leur largeur étant au plus égale au 2/3 de la hauteur.
- Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures, dont la hauteur totale est limitée à 2 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur plein réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal)
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grilles, grillages ou toute autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 40 cm doublée d'une haie vive,
 - soit par un mur plein construit en pierres apparentes ou enduites.
- Une alternance de ces divers éléments pourra entrer dans la composition d'une clôture édifiée en bordure d'une voie de desserte.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).
- Les abris de jardins seront réalisés en matériaux similaires ou d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou en bois.

Article 12 - Stationnement

Modalités d'application :

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle qui correspond aux établissements les plus directement assimilables.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.
- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette, avec au moins une place par logement,
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette,
 - pour les commerces courants : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre de vente et de réserves, les commerces de moins de 100 m² de surface de vente n'étant pas soumis à cette norme,
 - pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre, 1 place pour 5 sièges. Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars, après accord des services gestionnaires de la voirie
 - pour les salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 10 fauteuils
 - pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette

- Les marges de plus de 3 garages en bande le long des alignements ou des marges de recul pourront être interdits, sauf s'ils s'appuient à une clôture existante les rendant invisibles de la voie publique.

- Stationnement des deux roues
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une superficie de 1 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée de préférence.
 - Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 15 % de la surface totale du terrain.
- Les surfaces libres doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200m².
- A moins qu'il existe une clôture opaque, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés.

Aires de stationnement en surface

- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excèdera 1000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres de haute tige (à raison d'un arbre pour 4 emplacements) ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Divers

- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Le COS n'est pas applicable :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants répondant à des motifs de sécurité ou de fonctionnalité.
- Le COS ne pourra globalement excéder 0.6.

ZONE UE

Cette zone couvre l'ensemble des zones affectées aux activités économiques de Morey-Saint-Denis. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les maisons et lotissements à usage d'habitation,
- les exhaussements supérieurs à 1,50 m,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes,
- les carrières.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, seulement si elles ne sont pas susceptibles d'apporter une gêne ou des risques incompatibles avec l'utilisation du reste de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir à une desserte publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur

fond voisin dans les conditions fixées par les articles 682 et suivants du Code Civil.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. De même, toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

Voirie

- Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes
 - largeur de plateforme : 10 mètres
 - largeur de chaussée : 6 mètres
- Les impasses comporteront à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules, à l'intérieur de laquelle on puisse inscrire un cercle de 9 mètres de rayon minimum entre trottoirs ou accotements.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- Eaux pluviales :
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement du réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnements, des voies de circulation, etc....

Electricité, téléphone et télédiffusion

- La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.
- la limitation à une seule antenne de radio ou de télévision pourra être imposée.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

- Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages publics.
- Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.
- Pour des motifs d'architecture ou urbanistiques, une implantation différente pourra être acceptée ou imposée.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou observer une marge de recul au moins égale à 5 mètres.
- Toutefois, lorsque la limite séparative correspond également à une limite de zone, les constructions seront implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,
- il demeure entre bâtiments ou installations une distance libre d'au moins 5 m,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 - Emprise au sol

Néant.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,5 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article 11 - Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions ou installations nouvelles, ainsi que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux pans.

- Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les appentis et dépendances accolés aux constructions principales.
- La tôle non peinte est prohibée.

Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique

- Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre

Ils seront dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par, soit des haies vives à feuilles persistantes, soit des plantations d'arbustes, soit en plantations denses d'arbres de haute tige.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées d'éléments simples s'harmonisant avec la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 - Stationnement

Modalités d'application :

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle qui correspond aux établissements les plus directement assimilables.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.
- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette,

- pour les commerces courants : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre de vente et de réserves,
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre, 1 place pour 5 sièges.
- pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les entrepôts, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantationsEspaces libres et plantations

- La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne pourront supporter des dépôts. Elles devront être engazonnées ou plantées sur au moins 25 % de leur superficie ; les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées pour le stationnement et l'évolution des véhicules.

Divers

- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Le COS n'est pas applicable :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants répondant à des motifs de sécurité ou de fonctionnalité.

- Le COS est limité à 0,8.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU1a

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité des parcelles de la zone (sauf exception prévue à l'article 2) afin d'éviter de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics...

La vocation principale de cette zone sera l'habitat, notamment des séniors ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

- les activités portant périmètre de protection ou de recul,
- les installations de camping et de caravanning, ainsi que les campings et le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les sous-sols,
- les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m,
- les constructions et installations ne respectant pas les conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions, installations, aménagements et ouvrages sont admis sous conditions qu'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone. Par contre, il sera possible de ne pas inclure dans cette opération d'aménagement unique, du terrain rattaché ou

destiné à être rattaché à une propriété bâtie riveraine d'habitat préexistante à l'opération, dans la limite de 150 m² par propriété précitée, et à condition que cela n'obère pas la faisabilité d'une connexion véhicule, piétonne ou de viabilité prévue dans les OAP. Les objectifs de production de logements (prévus dans les OAP) de la zone restante ne sont pas réduits proportionnellement pour autant.

Dans ce cadre précité d'opération d'aménagement d'ensemble unique, sont admis sous conditions particulières :

- les aires de jeux, de loisirs et de sports ouvertes au public,
- les constructions à usage de commerce et leurs extensions seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et si la surface de vente atteinte est inférieure à 100m²,
- les constructions à usage de bureaux et de services et leurs extensions seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- Les constructions à usage de stationnement si le nombre d'unités contiguës ne dépasse pas 6.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considération de sécurité.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme

d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou de plus de trois places de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès charretier sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins de l'intersection des alignements des voies d'un carrefour.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

- Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes
 - largeur de plateforme : 8 mètres
 - largeur de chaussée : 5 mètres

Des caractéristiques différentes pourront être admises si cela reste compatible avec les Orientations d'Aménagement et de programmation de la zone, reste suffisant eu égard à la programmation envisagée, ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et permet de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

- Le choix des tracés des dessertes automobiles devra présenter la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.
- Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux

véhicules de faire demi-tour, dans laquelle pourra s'inscrire un cercle de 9 mètres entre trottoirs et accotements.

Toutefois, pour les impasses d'une longueur inférieure à 30 mètres et desservant moins de 3 logements, l'aire de retournement sera aménagée de façon à ce que les véhicules ayant un rayon de braquage extérieur de 9 mètres puissent faire aisément demi-tour en une seule manœuvre.

- Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux seront de préférence réalisés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les dispositions du présent article s'appliquent :
aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
aux voies et cheminements piétons publics ou ouvertes au public
Ne sont pas concernés les voies réservées aux seuls habitants et utilisateurs.*

- Elle pourra se faire soit à l'alignement soit en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres.
- Sont admis dans la marge de recul, toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.
- En cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.
- Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Dans les autres cas, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres : $d \geq h/2$ avec $d \geq 3$ mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serai vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 - Emprise au sol

Les abris de jardins auront une emprise au sol maximale de 6m².

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés et non aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des annexes des habitations ne doit pas excéder 3,20 m hors tout.
- Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les installations et constructions d'intérêt collectif peuvent être exemptées de cette règle de hauteur.

- L'édification d'un étage supplémentaire peut être autorisée pour les logements collectifs pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble de l'opération d'aménagement unique de la zone AU1a).

Article 11 – Aspect Extérieur

Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux sont choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse dans la mesure où elles composent avec l'ensemble existant ou à créer.
- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34°.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25m² de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.
- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
 - les tuiles mécaniques rouges,
 - les bardeaux d'asphalte
 - l'ardoise.

- Sont interdites les toitures en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique
- Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures, dont la hauteur totale est limitée à 2 mètres, doivent être constituées :
 - soit par un mur plein réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal)
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grilles, grillages ou toute autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 40 cm doublée d'une haie vive,
 - soit par un mur plein construit en pierres apparentes ou enduites.
 Une alternance de ces divers éléments pourra entrer dans la composition d'une clôture édifiée en bordure d'une voie de desserte. Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).
- Les abris de jardins seront réalisés en matériaux similaires ou d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou en bois.

Article 12 - Stationnement

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

- Stationnement des deux roues
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une superficie de 1 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée de préférence.
 - Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- La surface des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs ne sera pas inférieure à 15 % de la surface totale du terrain.
- Les surfaces libres doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200m².
- A moins qu'il existe une clôture opaque, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et

plantés ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

Aires de stationnement en surface

- Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Divers

- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Zone AU1b

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme ~~soit~~ en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble afin d'éviter de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics...

Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle (artisanat, petits entrepôts, aire de lavage viticole); elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de gardiennage,
- les constructions destinées au logement des récoltes (hors celles liées à la viticulture), des animaux
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les commerces.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions, installations, aménagements et ouvrages sont admis sous conditions qu'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface d'au moins 9500 m². Si une première opération d'aménagement porte sur une emprise supérieure, alors, la seconde opération d'aménagement pourra s'exempter de ce seuil minimal du moment qu'elle couvre la totalité de l'emprise restante de la zone AU1b.

Sous réserve de respecter la condition précédente d'opération

d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- les constructions à usage d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions, installations, ouvrages et aménagements liés à l'activité viticole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considération de sécurité.
- Toute disposition appropriée pourra être exigée, notamment la création de plateforme d'attente, pour que les accès puissent être utilisés dans des conditions normales de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur

les voies publiques.

Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales suivantes
 - largeur de plateforme : 10 mètres
 - largeur de chaussée : 6 mètres
- ~~Dans les opérations d'ensemble,~~ le choix des tracés des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables (le cas échéant) doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Les impasses comporteront à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules, à l'intérieur de laquelle on puisse inscrire un cercle de 9 mètres de rayon minimum entre trottoirs ou accotements.
- Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées
 - Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.
 - Les eaux usées industrielles doivent, le cas échéant, être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que

possible.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux.
- En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc...

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux seront de préférence réalisés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
- Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages publics.
- Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de cet alignement.
- Pour des motifs d'architecture ou urbanistiques, une implantation différente pourra être acceptée ou imposée.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou observer une marge de recul au moins égale à 5 mètres.
- Toutefois, lorsque la limite séparative correspond également à une limite de zone, les constructions seront implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,
- il demeure entre bâtiments ou installations une distance libre d'au moins 5 m,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 - Emprise au sol

Néant.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,5 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Article 11 - Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions ou installations artisanales, à usage de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse dans la mesure où elles composent avec l'ensemble existant ou à créer.
- Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les appentis et dépendances accolés aux constructions principales.
- La tôle non peinte est prohibée.

Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue

d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique
- Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre

Ils seront dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par, soit des haies vives à feuilles persistantes, soit des plantations d'arbustes, soit en plantations denses d'arbres de haute tige.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées d'éléments simples s'harmonisant avec la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 - Stationnement

Modalités d'application :

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris l'accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle qui correspond aux établissements les plus directement assimilables.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

- Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules du personnel, des clients, des visiteurs, des transporteurs, etc...

- Stationnement des deux roues

Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne pourront supporter des dépôts. Elles devront être engazonnées ou plantées sur au moins 25 % de leur superficie ; les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées pour le stationnement et l'évolution des véhicules.

Aires de stationnement en surface

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excèdera 1000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres de haute tige (à raison d'un arbre pour 4 emplacements) ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Divers

- Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Zone AU2a

Cette zone à urbaniser englobe des terrains naturels de la commune destinés à être ouverts, à moyen et long terme, à l'urbanisation.

La viabilisation existant en périphérie immédiate de la zone n'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de cette zone sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admis sous conditions particulières:

- les constructions et installations à usage d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Zone AU2b

Cette zone à urbaniser englobe des terrains naturels de la commune destinés à être ouvert, à moyen et long terme, à l'urbanisation.

La viabilisation existant en périphérie immédiate de la zone n'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle (artisanat, petits entrepôts, aire de lavage viticole); elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admis sous conditions particulières:

- les constructions et installations à usage d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

La zone A englobe des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole.

Elle comprend un secteur **Ap** où toute construction est interdite.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises en zone A

- les constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitat nécessaires et liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'un logement par exploitant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre.
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées directement à l'activité agricole et viticole.

Rappel : Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises uniquement dans le secteur Ap :

- les murs de soutènement des terrasses en paliers du vignoble s'ils répondent à des considérations visant, d'une part l'érosion, d'autre part l'esthétique.
- Il est rappelé que lorsque la hauteur de l'ouvrage dépasse 0,6m au-dessus du terrain naturel et que sa surface apparente dépasse 3m², une autorisation spécifique doit être sollicitée.
- Toute publicité sur ce type d'ouvrage est interdite.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

- Les voies nouvelles de desserte présenteront une largeur minimale de 6 mètres.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.
- En l'absence de réseau public, l'alimentation doit répondre aux conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits préalablement autorisés.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
 - La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscitées par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.
- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
 - En l'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux superficielles, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront de préférence réalisés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques ouvertes à la circulation.

Il pourra ne pas être tenu compte de cette règle pour les ouvrages publics.

Pour l'application des règles édictées ci après n'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale 1,20 m par rapport au nu du mur de la façade.

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport à la limite légale du chemin de fer doit être respectée.
- Les extensions de bâtiments agricoles existants peuvent être réalisées soit dans le prolongement de ceux-ci, soit à l'alignement.
- Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux extensions des installations agricoles dont le projet n'en permet pas le respect.

Dans ce cas, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée et la marge de recul de 6 mètres pourra être ramenée à 3 mètres.

- Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés en limites séparatives.
- Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques

respecteront ce recul par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- il demeure entre bâtiments une distance libre d'au moins 5 mètres,
- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 - Emprise au sol

Néant

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante

- La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 15 m au faîtage. Au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'intégration paysagère.
- La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux y compris les combles aménagés ou non aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

Article 11 - Aspect Extérieur

Généralités

- Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel, les tôles prélaquées de couleur brune.

Matériaux et couleurs

- Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 m.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murs pleins construits en pierre apparente ou enduites
 - soit par des haies vives
 - soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Article 13 - Espaces libres et plantations,

- Les constructions ou installations, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés ou entretenus de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

La zone N englobe des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur NI dédié aux loisirs et au sport
- un secteur Nj réservé aux jardins familiaux

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article 2 - Types d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Sont admises :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
 - les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage,
 - les installations et constructions liées à l'exploitation des carrières,
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
 - la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre.

- Sont admises seulement en secteur NI :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, sportif ou de plein air ainsi que les constructions qui en sont le complément direct (vestiaires, tribunes, locaux techniques...),
 - les aires de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Sont admises seulement en secteur Nj:
 - les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6m² à raison d'un abri par unité foncière.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

- Les voies nouvelles de desserte présenteront une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

• Eaux usées :

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.
- La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

• Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- En l'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux superficielles, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
 - aux chemins piétons ou privés ouverts au public
 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée.
- Toutefois, sont admis dans la marge de recul, les ouvrages en surplomb de 1,2 m au plus par rapport au nu du mur de façade.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisés, soit dans le prolongement de ceux-ci, soit à l'alignement.
 - Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.
- Toutefois, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en bordure de limite séparative ou en recul.
- Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés en limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 m.

Article 9 - Emprise au sol

En secteur Nj, les abris de jardins auront une emprise au sol maximale de 6m².

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- *du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,*
- *du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au dessous de la sablière ou du niveau supérieur de la terrasse.*

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les ouvrages de faible emprise (souche de cheminée et de ventilation, etc), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.
- La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 3,20 m.
 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article 11 - Aspect Extérieur

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.
- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures, dont la hauteur totale est limitée à 2 m, doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette d'une hauteur maximale de 40 cm et de même nature que celle du bâtiment principal,
- soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives d'essences locales,
- soit par un mur plein de même nature que celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

