

Berthet Liogier Caulfuty

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

 **Gevrey-Chambertin
& Nuits-Saint-Georges**
Communauté de Communes



PLAN LOCAL D'URBANISME DE NUIITS-SAINT-GEORGES MISE EN COMPATIBILITE N°1 DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

Dossier approbation

Règlement après mise en compatibilité du PLU



Vu pour être annexé à notre
délibération en date du **02.05.2022**
LE MAIRE,

PLU approuvé le : 01.02.2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 10.10.2016
Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une
déclaration de projet approuvée le : **02.05.2022**

Alain CARTRON



REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE

10 MAI 2022

Berthet Liogier Caulfuty
11, Avenue de Chamboland - BP 90042 - 21702 NUIITS-SAINT-GEORGES Cedex
Tel : 03 80 61 06 10 - Fax : 03 80 61 39 01 - email : bic.contact@bic-pe.com



DE BEAUNE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
REGLEMENT DES ZONES URBAINES.....	13
Secteur Ua	14
Secteur Ub	19
Secteur Uc	24
Secteur Ud	29
Secteur Ug	34
Secteur Us	38
Secteur Ui	42
REGLEMENT DES ZONES A URBANISER.....	46
Secteur IAUC	47
Secteur IAUB	51
Secteur IAUI	55
Secteur IAUZ	60
Secteur IAUS	65
Secteur IIAU	69
REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES.....	72
Secteur Anc	73
Secteur Ah	77
Secteur Ac	81
Secteur Ae	85
REGLEMENT DES ZONES NATURELLES	88
Secteur Nn	89
Secteur Nx	92
Secteur Na	95
Secteur Ns	98
ANNEXES.....	102
Palette des couleurs	103
Tuiles utilisables en secteur protégé.....	106

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R.111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ou paysagère ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

Article 3 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

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

Article 5 : définition des annexes.

Sont considérées comme annexes, les constructions attenantes ou non attenantes au bâtiment principal, telles que : les celliers, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, la piscine et son local technique, les garages...

Article 6 : rappel.

Archéologie :

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

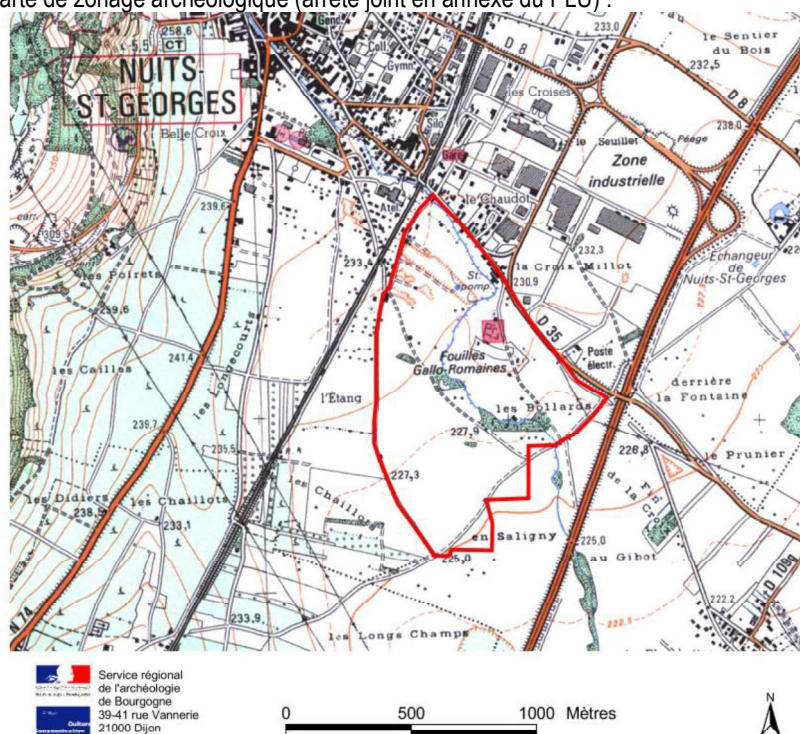
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Extraits des articles R523-1, R.523-8 et R.531-8

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.

(...) 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.

Carte de zonage archéologique (arrêté joint en annexe du PLU) :



Captages d'eau potable :

A l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique, les pétitionnaires sont également tenus de respecter les prescriptions définies par arrêtés préfectoraux annexé au présent PLU.

Canalisations de transport de gaz naturel :

Le ban communal est concerné par la présence d'une servitude d'utilité publique relative à une canalisation de transport de gaz naturel. Elle est notamment concernée par l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Conformément à la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006 relative au porter à connaissance et en application des articles R.431-16j du code de l'urbanisme et les articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, le règlement précise que :

- les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de grande hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (« distance PEL ») sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel,
- dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » des ouvrages, la consultation de GRTgaz est systématique pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Le code de l'environnement, Livre V, Titre V – Chapitre IV, impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet unique des réseaux » ou à défaut de se rendre en mairie afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L123-1-9 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'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...

Extrait de l'article L.111-3 du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

Sauf mention contraire inscrite à l'article 2 d'un secteur de zone, cette disposition s'applique à l'ensemble du PLU.

ZACOM :

En dehors des espaces identifiés au plan de zonage comme « ZACOM » :

- la surface de vente des nouvelles constructions à destination de commerce ne pourra excéder 500 mètres².
- les commerces ayant une surface de vente inférieure à 5 000 m² au moment de l'approbation du PLU pour étendre leur surface de vente dans la limite de 20% supplémentaires.
- les commerces ayant une surface de vente supérieure ou égale à 5 000 m² au moment de l'approbation du PLU pour étendre leur surface de vente dans la limite de 5% supplémentaires.

Disposition liées au risque d'inondation :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles suivantes s'imposent en plus des articles 1 à 16. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique.

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique (zone bleu foncé) sur le plan de zonage :

Sont interdits

Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ci-après.

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.

La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.

Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.

L'aménagement de nouveau terrain de camping

Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.

Sont admis sous condition

Les extensions des bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence.

Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.

Les suppressions ou les modifications apportées aux digues et tous autres ouvrages de protection contre les inondations.

Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.

Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :

- Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée. Tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote est réputée non aménageable.

Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

Aménagements extérieurs :

- Les citernes enterrées seront lestées ou fixées. Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection à hauteur de la cote des plus hautes eaux prévisibles ;
- Le stockage des substances dangereuses, de même que celui des effluents organiques liquides, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote des plus hautes eaux prévisibles.
- Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique (zone bleu moyen) sur le plan de zonage :

Sont interdits

Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux.

Toute extension de plus de 20 mètres² de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.

Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions)

Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants ,

Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

Sont admis sous condition

La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.

L'extension limitée, inférieure à 20 mètres² des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de hautes eaux.

Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.

Le stockage temporaire des bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation :

- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages.

Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.

Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.

A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.

L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.

Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Afin de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations des sols autorisées devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à la cote des plus hautes eaux connues et fixées pour résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence.

Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement) seront étanches, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés hors crue de référence.

Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage, seront installés hors crue de référence.

Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique (zone bleu clair) sur le plan de zonage :

Les occupations et utilisations du sol prévues par le règlement dans les zones concernées sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Niveau de premier plancher crée au moins à 0,3 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- Interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage ;
- Emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- Mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...) ;
- Les ouvertures et entrées devront être disposées de façon à ne pas subir un ruissellement direct.

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles fixées ci-dessus pour les constructions neuves.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Éléments remarquables du paysage (L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) :

Article L123-1-5 III 2° : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

Les éléments naturels repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme feront l'objet, pour tout arrachage d'arbre, d'un replantage en nombre égal, d'essence si possible identique, contribuant à la valorisation de ces espaces.

TITRE II

REGLEMENT

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elles se distribuent sur sept secteurs :

- Le centre historique **Ua** comprenant un sous-secteur **Uah** correspondant aux 2 hameaux de Corboin et Concoeur. Sa dominante principale est l'habitat.
- La première couronne **Ub**, qui comporte quelques constructions anciennes, des demeures patriciennes et des constructions de la première moitié du XXe siècle. Elle comprend un sous-secteur **Ubn**, secteur peu dense comportant des jardins potagers en front d'agglomération. Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation. **Ub** a une dominante principale qui est l'habitat.
- Un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire **Uc**. Sa dominante principale est l'habitat.
- Un secteur à dominante d'immeubles d'habitat collectifs **Ud**. Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Un secteur mixte d'habitat, d'activités et infrastructures ferroviaires **Ug**. Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le secteur **Us** est dédié aux équipements culturels, scolaires et sportifs.
- Le secteur **Ui** est dédié au développement des activités économiques. Il comprend un sous-secteur **Uir** à l'intérieur duquel les constructions pourront avoir un gabarit plus important.

Protection des monuments historiques :

Le secteur du centre historique est assujéti aux dispositions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) relatives au périmètre de protection du beffroi concernant les aspects extérieurs de toute construction et ses annexes existantes et nouvelles au droit du périmètre. »

Sont également soumis à ces dispositions les espaces inscrits dans les périmètres suivants :

-Le quartier de l'église Saint Symphorien ;

-Le quartier de l'Hôtel ;

-Le quartier de l'Hôpital ;

-Une partie de la zone économique Sud Est concernée par les périmètres de l'église et du château d'Agencourt.

Secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.6. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – UA.

Article 2 - Ua : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. les constructions à destination de bureau, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.2. les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations, et que leur emprise au sol ne soient pas supérieure à 150 m².
- 2.3. Les changements de destination des constructions vers un usage d'entrepôt quelle que soit leur taille et à condition qu'il n'y ait pas d'extension de ces bâtiments par rapport à leur surface existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.4. les constructions à destination de commerce, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations, et que leurs surfaces commerciales ne soient pas supérieures à 500 m².
- 2.5. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.6. les constructions nécessaires à l'activité vitivinicole, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable :**
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- 4.2. **Electricité et télécommunication :**
Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.
- 4.3. **Assainissement des eaux usées :**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
- Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.
- 4.4. **Evacuation des eaux pluviales :**
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment existant, elle peut s'implanter suivant le même alignement que celui-ci, qu'il soit édifié à l'alignement ou en retrait.
- 6.2. Dans les autres cas, elle doit s'implanter à l'alignement, ou selon un recul d'au moins 3 mètres.
- 6.3. En bordure du Meuzin cuvelé, toute nouvelle construction peut s'implanter en limite d'emprise publique.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Sinon, elles respecteront une marge de recul d'au moins 3 mètres.
- 7.2. En bordure du Meuzin cuvelé, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- 10.3. La hauteur de tous bâtiments ne peut excéder trois niveaux, non compris les combles, soit R+2+C.
- Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. La ligne de faîte devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 15 mètres.
- 10.5. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), dont la hauteur maximale hors tout ne devra pas excéder 15 mètres.

Article 11 - Ua : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités :**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Toitures :**
La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 35 à 45 degrés, à couverture de tuiles plates en terre cuite nuancée de teinte rouge à brune dont la densité sera identique à celle du quartier. La réfection des couvertures en ardoise naturelle ou en zinc est autorisée pour les bâtiments existants déjà couverts et pour leurs extensions futures en ardoise ou en zinc mat.
Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
-aux extensions et constructions annexes, qui ne sont pas visibles depuis l'emprise publique et dont la hauteur hors tout est inférieure à 4 mètres et l'emprise au sol est inférieure à 40 mètres².
-aux constructions, installations et extensions à destination d'exploitation agricole dont la couverture doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés. La couverture sera réalisée en tuiles plates en terre cuite nuancée de teinte rouge à brune dont la densité sera identique à celle du quartier ou en zinc mat ou en ardoise.

Les châssis rampants, y compris les panneaux solaires et les dispositifs comparables sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles constituent des éléments de liaisons ou concernent des constructions secondaires et non le volume principal. Les éléments en terrasses sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas construits en façade sur rue et que leur hauteur n'excède pas 7 mètres à l'acrotère. De plus, ils devront respecter la cohérence du bâti existant et de la façade. Ces éléments ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher à laquelle ils se rattachent.

11.3. Façades :

Les façades doivent être peintes, enduites ou en pierres apparentes si la qualité de l'immeuble le justifie. Les teintes seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe). Les matériaux utilisés seront harmonieux et respecteront l'architecture locale de Nuits-Saint-Georges.

11.4. Ouvertures :

Les ouvertures autres que les devantures doivent être plus hautes que larges dans le rapport des fenêtres traditionnelles. Elles doivent être équipées d'encadrements ainsi que de volets battants sans écharpe ou de persiennes ou de volets intérieurs. Les volets roulants sont interdits. Le bois ou aspect bois est à privilégier. D'autres aspects pourront être autorisés selon la composition de la façade. La teinte des éléments traditionnellement réalisés en bois sera choisie dans la gamme des coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe).

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas le double de la largeur. Seuls sont autorisés les garde-corps ayant un aspect bois ou fer forgé.

11.5. Remblais :

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Clôtures :

Sont autorisées sur limite d'emprise publique, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, constituées d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum.

Sont autorisées sur limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.7. Installations techniques :

Les antennes paraboliques, les systèmes de climatisation, installations sollicitant les énergies renouvelables, les compteurs (coffrets Gaz, électricité, eau...) et les autres ouvrages techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être traités en prenant en compte leur insertion paysagère.

11.8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce, les entrepôts liés à une activité d'artisanat, devront s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront de préférence accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.

Article 12 - Ua : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à

moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, à usage d'habitation, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Sauf en zone Uah, en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de rénovation de l'existant entraînant la création de logements, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.6. Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Ub.

Article 2 - Ub : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. les constructions à destination de bureau, artisanat, d'entrepôt, industrie, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.2. les constructions à destination de commerce, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations, et que leurs surfaces commerciales ne soient pas supérieures à 500 m².
- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. les constructions nécessaires à l'activité vitivinicole, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 - Ub : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions s'implanteront en respectant un recul égal à celui des bâtiments qui les jouxtent (alignement de fait). Dans les autres cas, elles doivent s'implanter selon un recul d'au moins 3 mètres. En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies ou emprises publiques, l'alignement de fait devra se faire au minimum par rapport à l'une des deux voies.
- 6.2. La marge de recul par rapport au bord de la voie ferrée est de 15 mètres pour les maisons d'habitation et les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite d'emprise publique. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions respecteront une marge de recul d'au moins 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite séparative. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 70 % du terrain, sauf en Ubn où elle est limitée à 30 %.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

- 9.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre, ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

- 10.3. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés au 10.4. ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.4. La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation vitivinicole ainsi qu'aux activités artisanales est limitée à 9 mètres.

- 10.5. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Ub : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités :**

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

- 11.2. **Toitures :**

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 35 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.

La réfection des couvertures en ardoise naturelle ou en zinc est autorisée pour les bâtiments existants déjà couverts et pour leurs extensions futures en ardoise ou en zinc mat.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

-aux extensions et constructions annexes, qui ne sont pas visibles depuis l'emprise publique et dont la hauteur hors tout est inférieure à 4 mètres et l'emprise au sol est inférieure à 40 mètres².

-aux constructions, installations et extensions à destination d'exploitation agricole dont la couverture doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés. La couverture sera réalisée en tuiles plates en terre cuite nuancée de teinte rouge à brune dont la densité sera identique à celle du quartier ou en zinc mat ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés à la toiture, d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit et, autant que possible, en prenant en compte les recommandations du service départemental d'architecture.

Les châssis rampants et les dispositifs comparables, visibles de l'espace public, sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites. Les éléments en terrasses sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas construits en façade sur rue et que leur hauteur n'excède pas 7 mètres. De plus, ils devront respecter la cohérence du bâti existant et de la façade. Ces éléments ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher à laquelle ils se rattachent.

11.3. **Façades :**

Les façades doivent être peintes, enduites ou en pierres apparentes. Les teintes seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe). Les matériaux utilisés seront harmonieux et respecteront l'architecture locale de Nuits-Saint-Georges.

11.4. **Ouvertures :**

Les ouvertures autres que les devantures doivent être plus hautes que larges dans le rapport des fenêtres traditionnelles. Elles doivent être équipées d'encadrements ainsi que de volets battants sans écharpe ou de persiennes ou de volets intérieurs. Les volets roulants sont interdits. Le bois ou aspect bois est à privilégier. D'autres aspects pourront être autorisés selon la composition de la façade. La teinte des éléments traditionnellement réalisés en bois sera choisie dans la gamme des coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe).

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas le double de la largeur. Seuls sont autorisés les garde-corps ayant un aspect bois ou fer forgé.

11.5. **Remblais :**

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. **Clôtures :**

Sont autorisées sur limite d'emprise publique, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, constituées d'un mur bahut de 0,8 mètre maximum.

Sont autorisées sur limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.7. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques :**

Les antennes paraboliques, les panneaux solaires et les autres ouvrages techniques devront s'intégrer parfaitement au bâti, être traités en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte, ne pas être en co-visibilité avec les bâtiments classés. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public ou sur la façade donnant sur la rue.

Les éléments de comptage, tels que coffrets EDF, GDF..., seront traités à l'identique de la façade.

Article 12 - Ub : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination, les réhabilitations ou les rénovations à usage d'habitation, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Ub : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ub : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur Uc

Article 1 - Uc : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.6. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Uc.

Article 2 - Uc : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. les constructions à destination de bureau, artisanat, entrepôt, industrie, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.2. les constructions à destination de commerce, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations, et que leurs surfaces commerciales ne soient pas supérieures à 500 m².
- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. les constructions nécessaires à l'activité vini-viticole, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 - Uc : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Uc : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions s'implanteront en respectant un recul égal à celui des bâtiments qui les jouxtent (alignement de fait). Dans les autres cas, elles doivent s'implanter selon un recul d'au moins 3 mètres. En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies ou emprises publiques, l'alignement de fait devra se faire au minimum par rapport à l'une des deux voies.
- 6.2. La marge de recul par rapport au bord de la voie ferrée est de 15 mètres pour les maisons d'habitation et les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite d'emprise publique. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions respecteront une marge de recul d'au moins 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite séparative. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - Uc : emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 50 % du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 9.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre, ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 10 - Uc : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés au 10.4. ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
- Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation vitivinicole ainsi qu'aux activités artisanales est limitée à 6 mètres.
- 10.5. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Uc : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Toitures**
La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et extensions à destination d'exploitation agricole dont la couverture doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés. La couverture sera réalisée en tuiles plates en terre cuite nuancée de teinte rouge à brune dont la densité sera identique à celle du quartier ou en zinc mat ou en ardoise.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas le double de la largeur. Seuls sont autorisés les garde-corps ayant un aspect bois ou fer forgé. Les balcons devront respecter la cohérence de la façade et des ouvertures.

11.3. **Façades**

Les façades doivent être peintes, enduites ou en pierres apparentes. Les teintes seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe). Les matériaux utilisés seront harmonieux et respecteront l'architecture locale de Nuits-Saint-Georges.

11.4. **Remblais**

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.5. **Clôtures**

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,8 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.6. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques**

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 - Uc : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination, les réhabilitations ou les rénovations à usage d'habitation, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Uc : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Uc : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur Ud

Article 1 - Ud : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.7. Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Ud.

Article 2 - Ud : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.2. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;

Article 3 - Ud : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Ud : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Ud : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Tout point de la construction devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

6.2. La marge de recul par rapport au bord de la voie ferrée est de 15 mètres pour les maisons d'habitation et les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions.

6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite d'emprise publique. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ud : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite séparative. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ud : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - Ud : emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les constructions à usage d'habitation ainsi leurs annexes ne peut dépasser 50 % du terrain.
- 9.2. Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut dépasser 70 % du terrain.
- 9.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre, ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 10 – Ud : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale hors tout est mesurée verticalement du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, non compris les combles, soit R+2+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Ud : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Toitures**
La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et extensions à destination d'exploitation agricole dont la couverture doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés. La couverture sera réalisée en tuiles plates en terre cuite nuancée de teinte rouge à brune dont la densité sera identique à celle du quartier ou en zinc mat ou en ardoise.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière ainsi que pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont autorisés à condition qu'ils respectent la cohérence de la façade et des ouvertures.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif.

11.3. **Façades**

Les façades doivent être peintes, enduites ou en pierres apparentes. Les teintes seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe). Les matériaux utilisés seront harmonieux et respecteront l'architecture locale de Nuits-Saint-Georges.

11.4. **Remblais**

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.5. **Clôtures**

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,8 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.6. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques**

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 - Ud : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination, les réhabilitations ou les rénovations à usage d'habitation, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Ud : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Ud : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ud : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ud : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur Ug

Article 1 - Ug : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées en zone Ug.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.5. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière.
- 1.6. La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la destination n'est pas compatible avec le voisinage des habitations.

Article 2 - Ug : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 3 - Ug : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Ug : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.
- 4.2. **Assainissement des eaux usées**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.
- 4.3. **Evacuation des eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Ug : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Ug : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur la limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Tout point de la construction devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route départementale.
- 6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite d'emprise publique. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ug : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite séparative. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ug : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contigües à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - Ug : emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 75 % du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 9.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre, ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 10 - Ug : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale hors tout est mesurée verticalement du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, non compris les combles, soit R+2+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Article 11 - Ug : aspect extérieur

11.1. Généralités

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

11.2. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière ainsi que pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont autorisés à condition qu'ils respectent la cohérence de la façade et des ouvertures.

11.3. Façades

L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites.

11.4. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.5. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,8 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment.

Article 12 - Ug : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination, les réhabilitations ou les rénovations à usage d'habitation, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Ug : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Ug : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ug : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ug : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur Us

Article 1 - Us : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Us.

Article 2 - Us : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- 2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
 - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- 2.3. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.4. Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et à condition :
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure à 170 mètres²,
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée,
 - qu'il soit édifié à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Article 3 - Us : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - Us : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.
- 4.2. **Assainissement des eaux usées**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.
- 4.3. **Evacuation des eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - Us : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites voies et emprises publiques.
- 6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite d'emprise publique. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Us : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Toutefois, en bordure du Meuzin cuvelé, elle peut s'implanter en limite séparative. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Us : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Us : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Us : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

- 10.3. La hauteur des logements de fonction ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère. Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.4. La hauteur des bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.
- 10.5. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 10.3 et 10.4, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 11 - Us : aspect extérieur

11.1. Généralités

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

11.2. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.

Les toitures plates ou à pente très faible peuvent être autorisées en fonction de l'intérêt du projet architectural et de son intégration dans le site.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont autorisés à condition qu'ils respectent la cohérence de la façade et des ouvertures.

11.3. Façades

L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites.

11.4. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.5. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, avec un mur-bahut de 0,8 mètre maximum. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment.

Article 12 - Us : obligation en matière de stationnement des véhicules

Il sera exigé 5 places par bâtiment quelle que soit sa taille, plus une place par 50 m² de surface de plancher. Toutefois, les équipements publics peuvent déroger à cette règle si un parking municipal de taille suffisante se trouve à proximité.

Article 13 - Us : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Us : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Us : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Us : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Ui

Article 1 - Ui : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Ui.

Article 2 - Ui : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec la nature de la zone.
- 2.2. Les constructions et installations à destination d'activité vitivinicole y compris celles liées à l'aire de lavage des engins agricoles, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau, d'artisanat, y compris les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation. Parmi elles, celles qui sont potentiellement nuisantes (telles que celles générant poussières, fumées, les établissements classés SEVESO...) et dont l'implantation à proximité de l'A31 pourrait représenter une gêne pour les usagers, doivent faire l'objet d'aménagements particuliers afin de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute.
- 2.3. Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées à condition :
 - qu'ils soient intégrés aux constructions dédiées à l'activité. S'ils ne peuvent être intégrés pour des questions de sécurité, ils devront être édifiés à proximité des bâtiments d'activité dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure à 170 mètres²,
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'en bordure du domaine public autoroutier concédé, la hauteur des exhaussements soit inférieure à la clôture du domaine public autoroutier concédé et qu'une distance suffisante soit respectée entre ce merlon et la clôture autoroutière pour éviter les intrusions.

Article 3 - Ui : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 6 mètres.

Article 4 - Ui : Desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.
- 4.2. **Assainissement des eaux usées**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

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

Article 5 - Ui : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Ui : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites voies et emprises publiques.
- 6.2. Le long de l'autoroute, la marge de recul des constructions par rapport à la limite du domaine autoroutier sera de 22 mètres. La marge de recul par rapport au bord de la voie ferrée est de 15 mètres pour les logements de fonction et les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ui : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal au tiers de leur hauteur au faîtage ($H/3$, arrondi à la décimale supérieure) ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance ne s'applique pas aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes qui ne sont pas conformes à cette règle. Dans ce cas les travaux devront avoir pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif ou liés à l'activité autoroutière sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ui : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ui : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut dépasser 70% de la surface du terrain.

Article 10 - Ui : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur des constructions et installations à destination de logement de fonction, d'hébergement hôtelier ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. La hauteur des constructions et installations (hors logement de fonction) est limitée à 15 mètres ; les équipements techniques de faible emprise ne sont pas concernés par cette limitation sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière.
- 10.5. En zone Uir, la hauteur des constructions et installations (hors logement de fonction) est limitée à 20 mètres ; les équipements techniques de faible emprise ne sont pas concernés par cette limitation sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière.
- 10.6. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 10.1 et 10.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 11 - Ui : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Façades**
L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites sauf pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.
- 11.3. **Remblais**
Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.
- 11.4. **Clôtures**
Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée 1,8 mètre, avec un mur-bahut de 0,8 mètre maximum.
En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
Les clôtures liées à l'activité autoroutière ne sont pas concernées par cette règle.
- 11.5. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques**
Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment et de ne pas produire d'éblouissements potentiels pour les usagers de l'autoroute.

Article 12 - Ui : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - Ui : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Ui : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ui : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ui : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »

Définition des différents secteurs de la zone AU :

- **IAUc** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe mais qui nécessitera des aménagements.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
La zone IAUc est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations portant sur au moins 1 hectare.
- **IAUb** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat mais essentiellement axé sur le développement durable tel que les éco quartiers.
La zone IAUb est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations portant sur au moins 1 hectare.
- **IAUi** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'activité économique.
La zone IAUi est destinée au développement de l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare.
- **IAUz** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
Ce secteur correspond à la ZACOM inscrite dans le SCoT. L'affectation dominante de ce secteur est l'activité commerciale.
La zone IAU est destinée au développement de l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare.
- **IAUs** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. L'affectation dominante de ces secteurs est les équipements publics, et en particulier les équipements sportifs.
La zone IAU est destinée au développement de l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare.
- **IIAU** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement de programmation.

Secteur IAUC

Article 1 - IAUC : occupations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.7. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – IAUC.
- 1.8. Les constructions à usage d'entrepôt, et d'exploitation agricole et forestière.

Article 2 - IAUC : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et d'être réalisées dans les conditions fixées au 2.2 - IAUC.
- 2.2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - IAUC : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 6,5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - IAUC : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - IAUC : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IAUC : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Le nu de la façade avant (donnant sur la rue) de la construction sera implanté à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - IAUC : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IAUC : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 5 mètres.

Article 9 - IAUC : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 60 % du terrain en secteurs. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 10 - IAUC : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés au 10.4. ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère. Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - IAUC : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Toitures**
La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas le double de la largeur. Seuls sont autorisés les garde-corps ayant un aspect bois ou fer forgé.
Les balcons devront respecter la cohérence de la façade et des ouvertures.
- 11.3. **Façades**
Les façades doivent être peintes, enduites ou en pierres apparentes. Les teintes seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs spécifique à Nuits Saint Georges (cf. annexe). Les matériaux utilisés seront harmonieux et respecteront l'architecture locale de Nuits-Saint-Georges.
- 11.4. **Remblais**
Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.
- 11.5. **Clôtures**
Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, avec un mur-bahut de 0,8 mètre maximum.
En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- 11.6. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques**
Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 - IAUC : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - IAUC : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - IAUC : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAUC : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - IAUC : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur IAUb

Article 1 - IAUb : occupations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- 1.7. Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – IAUb.
- 1.8. Les constructions à usage d'entrepôt, et d'exploitation agricole et forestière.

Article 2 - IAUb : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et d'être réalisées dans les conditions fixées au 2.2 - IAUb.
- 2.2. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - IAUb : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 6,5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - IAUb : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - IAUb : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IAUb : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur la limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - IAUb : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IAUb : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - IAUb : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 60 % du terrain en secteurs. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 10 - IAUb : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée hors tout, verticalement du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres hors tout.
- 10.4. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - IAUb : aspect extérieur

- 11.1. **Généralités**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. **Façades**
L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone.
- 11.3. **Remblais**
Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.
- 11.4. **Clôtures**
Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, avec un mur-bahut de 0,8 mètre maximum.
En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- 11.5. **Antennes paraboliques et ouvrages techniques**
Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 - IAUb : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Il est exigé au minimum :

- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 200 m².

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - IAUb : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Au moins 50% des espaces non dédiés au stationnement, aux accès et à la construction devront être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - IAUb : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAUb : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - IAUb : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

Secteur IAUi

Article 1 - IAUi : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IAUi.

Article 2 - IAUi : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec la nature de la zone.
- 2.2. les constructions et installations à destination d'activité vitivinicole, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, de bureau, d'artisanat, y compris les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 2.3. Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées à condition :
 - qu'ils soient intégrés aux constructions dédiées à l'activité. S'ils ne peuvent être intégrés pour des questions de sécurité, ils devront être édifiés à proximité des bâtiments d'activité dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure à 170 mètres²,
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée.
- 2.4. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone;
- 2.5. La réalisation des constructions autorisées par le présent article devra être effectuée au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement du secteur ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.6. En front de l'autoroute A31, les stockages et dépôts doivent obligatoirement être aménagés au sein des constructions (et non à l'air libre).
- 2.7. Les surfaces commerciales de moins de 500 m² de surface de vente.

Article 3 - IAUi : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 8 mètres sauf dans le cas de voies à sens unique.

Article 4 - IAUi : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable :**
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'installation de système d'arrosage des espaces verts ou de lavage de véhicules, ces systèmes devront en premier lieu utiliser les eaux de toitures récoltées et stockées.

En cas d'utilisation d'eaux industrielles, si l'usage est compatible avec le process, elles proviendront à minima du dispositif de récupération des eaux de toiture.

4.2. **Assainissement des eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif séparatif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. **Evacuation des eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Avant rejet dans le système de collecte des eaux pluviales existant et détaillé ci-dessus, les eaux pluviales sont prétraitées au niveau de chaque lot par l'un des dispositifs suivants adaptés aux activités et aux débits des rejets, à savoir :

- des dégrilleurs,
- des dessableurs dimensionnés pour retenir les particules dont le diamètre est supérieur à 200 µm,
- des séparateurs à hydrocarbures.

Les débits de fuite retenus pour le calcul des volumes de rétention sont de 10 l/s/ha.

Les collecteurs seront dimensionnés pour une période de retour de 30 ans.

Article 5 - IAUi : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IAUi : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites voies et emprises publiques.
- 6.2. Le long de l'autoroute, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute sera de 70 mètres.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - IAUi : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IAUi : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - IAUi : emprise au sol des constructions

Les constructions devront représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle. Cette disposition s'applique sur la surface constructible au PLU de chaque lot.

Article 10 - IAUi : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur des constructions et installations à destination de logement de fonction ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. La hauteur des constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, de bureau et d'activité vitivinicole est limitée à 12 mètres ; les équipements techniques de faible emprise ne sont pas concernés par cette limitation.
- 10.5. La hauteur des constructions et installations à destination d'entrepôt et d'industrie est limitée à 15 mètres ; les équipements techniques de faible emprise ne sont pas concernés par cette limitation.

Article 11 - IAUi : aspect extérieur

- 11.1. Généralités
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Façades
L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.
Les façades situées en front de l'autoroute devront comprendre une surface minimale vitrée représentant au moins 10% de leur surface.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites.
- 11.3. Remblais
Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.
- 11.4. Antennes paraboliques et ouvrages techniques
Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment.

11.5. Toitures

Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 5%) devront être gravillonnées ou végétalisées.
Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

11.6. Eclairage et enseignes

L'éclairage doit être limité en intensité et en durée au maximum.
Les dispositifs d'éclairages diffuseront la lumière uniquement vers le sol et uniquement sur les zones à éclairer.
La couleur doit être adaptée (inférieure à 3 000 K).
Les sources de scintillement sont interdites ainsi que les panneaux publicitaires lumineux.
Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés.
Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère. Elles ne devront en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.
La surface d'enseigne est limitée à 10% du pan de façade sur lequel elle est implantée avec un maximum de 15 m² par façade.
Les encarts et dispositifs publicitaires fixes autres que les enseignes sont interdits.

11.7. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50m depuis le terrain naturel avant aménagement.
Lorsque le terrain est en pente, la clôture ne doit pas suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour rattraper la pente.

Article 12 - IAUi : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La mutualisation des aires de stationnement devra être privilégiée.

Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé,
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - IAUi : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les espaces verts en pleine terre, ou sur dalle, devront représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

Les plantations privilégieront les essences locales et à intérêt écologique.

Article 14 - IAUi : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAUi : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme indique :

« I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

Conformément au II de l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, les présentes dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi. »

Article 16 - IAUi : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur IAUz

Article 1 - IAUz : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IAUz.

Article 2 - IAUz : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec la nature de la zone.
- 2.2. les constructions et installations à destination d'activité vitivinicole, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau.
- 2.3. Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées à condition :
 - qu'ils soient intégrés aux constructions dédiées à l'activité. S'ils ne peuvent être intégrés pour des questions de sécurité, ils devront être édifiés à proximité des bâtiments d'activité dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure à 170 mètres²,
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée.
- 2.4. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone;
- 2.5. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone d'implantation.
- 2.6. La réalisation des constructions autorisées par le présent article devra être effectuée au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement du secteur ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - IAUz : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 8 mètres sauf dans le cas de voies à sens unique.

Article 4 - IAUz : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable :**
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'installation de système d'arrosage des espaces verts ou de lavage de véhicules, ces systèmes devront en premier lieu utiliser les eaux de toitures récoltées et stockées.

En cas d'utilisation d'eaux industrielles, si l'usage est compatible avec le process, elles proviendront à minima du dispositif de récupération des eaux de toiture.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif séparatif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Avant rejet dans le système de collecte des eaux pluviales existant et détaillé ci-dessus, les eaux pluviales sont prétraitées au niveau de chaque lot par l'un des dispositifs suivants adaptés aux activités et aux débits des rejets, à savoir :

- des dégrilleurs,
- des dessableurs dimensionnés pour retenir les particules dont le diamètre est supérieur à 200 µm,
- des séparateurs à hydrocarbures.

Les débits de fuite retenus pour le calcul des volumes de rétention sont de 10 l/s/ha.

Les collecteurs seront dimensionnés pour une période de retour de 30 ans.

Article 5 - IAUz : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IAUz : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites voies et emprises publiques.
- 6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.
- 6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux services publics et d'intérêt collectif (coffrets, lignes électriques, transformateurs...) sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - IAUz : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à 3 mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IAUz : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - IAUz : emprise au sol des constructions

Les constructions devront représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle. Cette disposition s'applique sur la surface constructible au PLU de chaque lot.

Article 10 - IAUz : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur des constructions et installations à destination de logement de fonction ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.4. La hauteur des constructions et installations à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureau et d'activité vitivinicole est limitée à 12 mètres ; les équipements techniques de faible emprise ne sont pas concernés par cette limitation.

Article 11 - IAUz : aspect extérieur

11.1. Généralités

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

11.2. Façades

L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites.

11.3. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.4. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment.

11.5. Toitures

Les toitures terrasses ou à faible pente (inférieure à 5%) devront être gravillonnées ou végétalisées. Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

11.6. Eclairage et enseignes

L'éclairage doit être limité en intensité et en durée au maximum.

Les dispositifs d'éclairages diffuseront la lumière uniquement vers le sol et uniquement sur les zones à éclairer.

La couleur doit être adaptée (inférieure à 3 000 K).

Les sources de scintillement sont interdites ainsi que les panneaux publicitaires lumineux.

Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés.

Les enseignes seront solidaires des constructions, elles seront accrochées à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère. Elles ne devront en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

La surface d'enseigne est limitée à 10% du pan de façade sur lequel elle est implantée avec un maximum de 15 m² par façade.

Les encarts et dispositifs publicitaires fixes autres que les enseignes sont interdits.

11.7. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50m depuis le terrain naturel avant aménagement.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture ne doit pas suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour rattraper la pente.

Article 12 - IAUz : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La mutualisation des aires de stationnement devra être privilégiée.

Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

En cas de changement d'affectation d'un local, le nombre de places exigé est celui correspondant à la nouvelle fonction.

Article 13 - IAUz : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les espaces verts en pleine terre, ou sur dalle, devront représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

Les plantations privilégieront les essences locales et à intérêt écologique.

Article 14 - IAUz : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAUz : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme indique :

« I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

Conformément au II de l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, les présentes dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi. »

Article 16 - IAUz : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur IAUs

Article 1 - IAUs : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IAUs.

Article 2 - IAUs : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- 2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
 - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- 2.3. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.4. Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et à condition :
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure à 170 mètres²,
 - que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée,
 - qu'il soit édifié à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
- 2.5. La réalisation des constructions autorisées par le présent article devra être effectuée au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement du secteur ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 1 hectare. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - IAUs : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doit être au minimum de 5 mètres. Cette emprise peut être réduite à 4 mètres dans le cas des voies à sens unique.

Article 4 - IAUs : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.
- 4.2. **Assainissement des eaux usées**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Evacuation des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites voies et emprises publiques.
- 6.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 6.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture, à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- 10.3. La hauteur des logements de fonction ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.4. La hauteur des bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.

Article 11 - IAU : aspect extérieur

11.7. Généralités

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

11.8. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures ayant au moins deux versants d'une pente de 25 à 45 degrés, à couverture de tuiles en terre cuite de teinte rouge à brune.

Les toitures plates ou à pente très faible peuvent être autorisées en fonction de l'intérêt du projet architectural et de son intégration dans le site.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les balcons saillants sont autorisés à condition qu'ils respectent la cohérence de la façade et des ouvertures.

11.9. Façades

L'aspect des constructions doit, par les matériaux utilisés, le rythme des façades et les volumes, contribuer à une esthétique d'ensemble de la zone. Les façades métalliques aveugles de plus de 30 mètres de longueur seront interrompues par des éléments en bois ou en verre, ou bien par des bandes d'une couleur différente destinée à rompre leur monotonie.

Les teintes vives et les couleurs réfléchissantes en façade, ainsi que sur les toitures sont interdites.

11.10. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.11. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, avec un mur-bahut de 0,8 mètre maximum. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.12. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être harmonieusement intégrés au bâtiment.

Article 12 - IAU : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination de logement de fonction, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 40 mètres².

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 - IAUs : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 14 - IAUs : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAUs : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - IAUs : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupations du sol interdites

Dans le secteur IIAU, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2-IIAU sont interdites.

Article 2 - IIAU : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- 2.1 Les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.2 La rénovation, la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 3 - IIAU : conditions de desserte des terrains et d'accès

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions et installation peuvent s'implanter sur la limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - IIAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes est limitée à 15% d'emprise au supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel.
- 10.3. La hauteur des constructions et installations nouvelles est limitée à 10 mètres hors tout.
- 10.4. En cas de rénovation, reconstruction, ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur de celle-ci sera limitée à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur

11.1. Généralités

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

Article 12 - IIAU : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - IIAU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - IIAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elles comportent :

- Un secteur **Anc**, destiné à la préservation des terres agricoles. Une partie de ce secteur est concerné par l'application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme en raison de la proximité de l'A31.
- Un secteur **Ah**, correspondant aux constructions isolées au sein des espaces agricoles. Ce secteur constitue un STECAL, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Un secteur **Ac**, destiné à l'installation et au développement d'exploitations agricoles.
- Un secteur **Ae**, correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

Protection des monuments historiques :

Le site du château d'Entre Deux Monts est assujéti aux dispositions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) concernant les aspects extérieurs de toute construction et des annexes existantes et nouvelles au droit du périmètre.

Secteur Anc

Article 1 - Anc : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Anc.

Article 2 - Anc : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Parmi elles, celles qui sont potentiellement nuisantes (telles que celles générant poussières, fumées, les établissements classés SEVESO...) et dont l'implantation à proximité de l'A31 pourrait représenter une gêne pour les usagers, doivent faire l'objet d'aménagements particuliers afin de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement, sauf à proximité d'un cours d'eau où un recul de 100 mètres est exigé et à condition qu'en bordure du domaine public autoroutier concédé, la hauteur des exhaussements soit inférieure à la clôture du domaine public autoroutier concédé et qu'une distance suffisante soit respectée entre ce merlon et la clôture autoroutière pour éviter les intrusions
- 2.2. Les constructions et installations liées aux besoins de l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;
- 2.3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment liés à la production d'énergie solaire.
- 2.4. L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 2.5. L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- 2.6. Le dépôt de déchets inertes.

Article 3 - Anc : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Anc : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

À défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, après autorisation de l'autorité compétente et conformément à la réglementation sanitaire.

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

Article 5 - Anc : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Anc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'autoroute et de 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
 - aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques et sous-réserve de ne pas causer de nuisances ou risques pour les usagers de l'autoroute.
 - aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
 - aux installations, constructions, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Anc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif ou liés à l'activité autoroutière sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Anc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Anc : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Anc : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel en tout point de la toiture.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 5 mètres hors tout.
- 10.4. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
 - aux installations, constructions, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.

Article 11 - Anc : aspect extérieur

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.3. D'une manière générale, l'aspect des constructions, notamment leurs matériaux, ne devront pas produire de risques ou de nuisances pour les usagers de l'autoroute en attirant exagérément leur attention ou en provoquant des éblouissements.

Article 12 - Anc : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 – Anc : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Ces règles ne sont pas exigées pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.
- 13.3. Les boisements et les lignes de végétation classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être supprimés.
- 13.4. Les espaces identifiés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenus dans la mesure du possible. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal constituant soit une essence locale si possible identique, soit une essence contribuant à la valorisation de ces espaces.

Article 14 - Anc : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Anc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Anc : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Ah

Article 1 - Ah : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – A.

Article 2 - Ah : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement, sauf à proximité d'un cours d'eau où un recul de 100 mètres est exigé.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 2.3. la réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux sans augmentation d'emprise.
- 2.4. L'extension des constructions principales dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- 2.5. Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 40m² par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU, et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

Article 3 - Ah : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ah : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

À défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, après autorisation de l'autorité compétente et conformément à la réglementation sanitaire.

Article 5 - Ah : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Ah : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'autoroute et de 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
 - aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
 - aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ah : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ah : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ah : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ah : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.
- 10.4. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre, extension ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Ah : aspect extérieur

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.3. Les bâtiments d'exploitation agricole ou leurs extensions seront couverts d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente d'au moins 20 degrés.
- 11.4. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bois. Les toitures à production d'énergie sont autorisées.
- 11.5. Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. L'usage des teintes vives ou de matériaux de couverture aux teintes vives est interdit.
- 11.6. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions se conformeront à l'article 11 - UC.

Article 12 - Ah : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ah : espaces libres, plantations et espaces boisés

Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

Article 14 - Ah : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Ah : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ah : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Ac

Article 1 - Ac : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – A.

Article 2 - Ac : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.2. les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- 2.3. les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement, sauf à proximité d'un cours d'eau où un recul de 100 mètres est exigé ;
- 2.4. les constructions et installations liées aux besoins de l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;
- 2.5. les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.6. l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Article 3 - Ac : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

À défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, après autorisation de l'autorité compétente et conformément à la réglementation sanitaire.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'autoroute et de 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
 - aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
 - aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 200 mètres carrés par exploitation.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Les annexes techniques tels que silos, tours de séchage, cheminées, ne sont pas soumises à cette limitation.
- 10.4. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'acrotère.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- 10.5. La hauteur maximale des abris de pâturage ne peut excéder 3 mètres au faîte du toit.
- 10.6. Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Ac : aspect extérieur

- 11.1. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bois. Les toitures à production d'énergie sont autorisées.
- 11.3. Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. L'usage des teintes vives ou de matériaux de couverture aux teintes vives est interdit.
- 11.4. Les constructions à usage d'habitation se conformeront à l'article 11 - UC.

Article 12 - Ac : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés

Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ac : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Ae

Article 1 - Ae : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Ae.

Article 2 - Ae : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à équipements collectifs ou à des services publics, notamment liés au captage d'eau potable, à condition d'être compatibles avec la préservation de la ressource en eau et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.

Article 3 - Ae : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ae : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Article 5 - Ae : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
-en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ae : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ae : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ae : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ae : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Ae : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Ae : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ae : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ae : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Ae : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ae : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Elles comportent :

- Un secteur **Nn**, destiné à la préservation des espaces naturels, boisements, prairies, zones inondables...
- Un secteur **Nx** destiné à la poursuite de l'activité de la carrière. Ce secteur constitue un STECAL, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Un secteur **Na** correspondant au site d'implantation d'une antenne relais.
- Un secteur **Ns** correspondant à un site accueillant des activités de loisirs. Ce secteur constitue un STECAL, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Secteur Nn

Article 1 - Nn : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Nn.

Article 2 - Nn : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.
- 2.2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre et à condition que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.
- 2.3. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à équipements collectifs ou à des services publics, notamment pour l'information du public, la protection et la mise en valeur des vestiges gallo-romains des Bolards, etc., à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4. Les équipements nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale des fonds.

Article 3 - Nn : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Nn : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 - Nn : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
 - aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Nn : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Nn : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Nn : emprise au sol des constructions

Les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - Nn : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, de reconstruction suite à sinistre, de réfection ou d'adaptation, d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Nn : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Nn : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 - Nn : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

Les espaces identifiés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenus dans la mesure du possible. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal constituant soit une essence locale si possible identique, soit une essence contribuant à la valorisation de ces espaces.

Article 14 - Nn : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Nn : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Nn : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Nx

Article 1 - Nx : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Nx.

Article 2 - Nx : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les dépôts et le stockage de matériaux liés à l'exploitation de la carrière,
- 2.2. L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation,
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités de dépôt ou d'extraction de matériaux,
- 2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.5. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.

Article 3 - Nx : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Nx : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 - Nx : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
-en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
-aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
-aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Nx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Nx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Nx : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations ne pourra dépasser 200 mètres carrés.

Article 10 - Nx : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout des constructions et installation nouvelles est limitée à 6 mètres.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction suite à sinistre ou de transformation, d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Nx : aspect extérieur

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Article 12 - Nx : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 - Nx : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Nx : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Nx : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Nx : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Na

Article 1 - Na : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Na.

Article 2 - Na : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à équipements collectifs ou à des services publics notamment de télécommunications ou de télédiffusions, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone Na.
- 2.3. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.

Article 3 - Na : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Na : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Article 5 - Na : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

-aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.

- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Na : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Na : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Na : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations ne pourra dépasser 200 mètres carrés.

Article 10 - Na : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout des constructions et installation nouvelles est limitée à 25 mètres.

Article 11 - Na : aspect extérieur

Non règlementé.

Article 12 - Na : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

Article 13 - Na : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - Na : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Na : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Na : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Ns

Article 1 - Ns : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – Ns.

Article 2 - Ns : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2. Les nouvelles installations, constructions et leurs extensions à conditions d'être destinées à des activités de loisirs.
- 2.3. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.5. Les dépôts temporaires, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article 3 - Ns : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur adaptée à l'opération projetée. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ns : desserte par les réseaux

- 4.1. **Eau potable**
Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, l'accès à une ressource individuelle peut être autorisé sous réserve de respecter les obligations nées de la législation en vigueur.
- 4.2. **Assainissement**
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Article 5 - Ns : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

- 6.1. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas :

-en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
-aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.
-aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

- 6.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.
- 6.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 7 - Ns : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre, adaptation ou réfection d'une construction ou installation existante, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- 7.3. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- 7.4. Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle d'implantation.

Article 8 - Ns : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ns : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et extensions ne pourra dépasser 100 mètres carrés.

Article 10 - Ns : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout des constructions et installation nouvelles est limitée à 6 mètres

Article 11 - Ns : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Ns : obligation en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ns : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ns : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article 15 - Ns : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ns : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

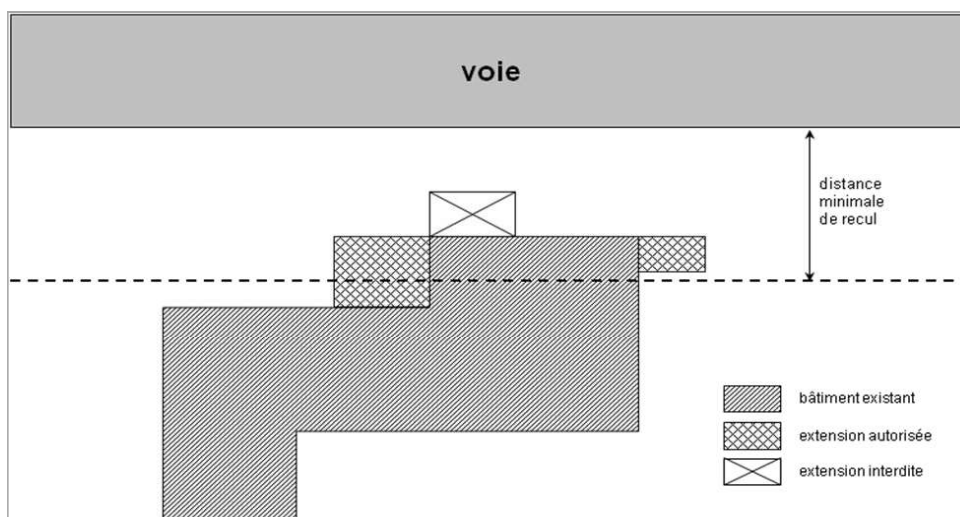
Non réglementé.

Glossaire

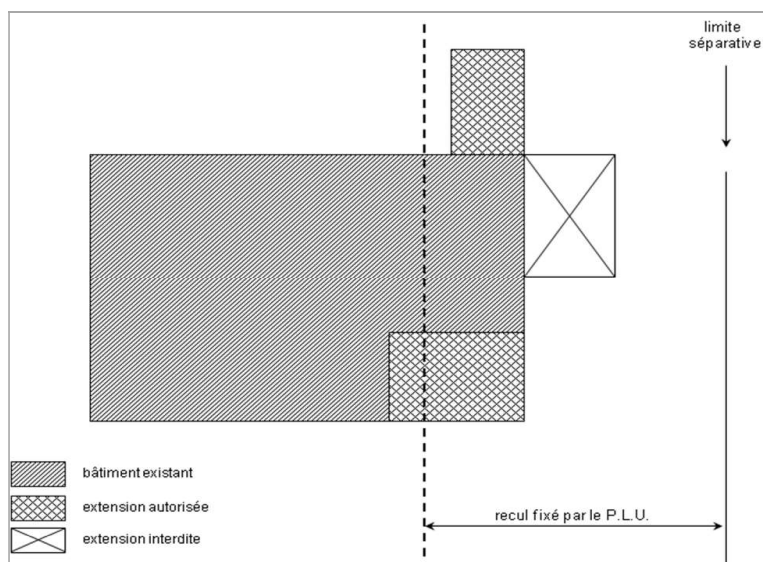
Annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions attenantes ou non attenantes au bâtiment principal, telles que : les celliers, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, la piscine et son local technique, les garages...

Non-conformité par rapport aux règles de reculs et de hauteur :



Non-conformité par rapport à l'article 6



Non-conformité par rapport à l'article 7

ANNEXES

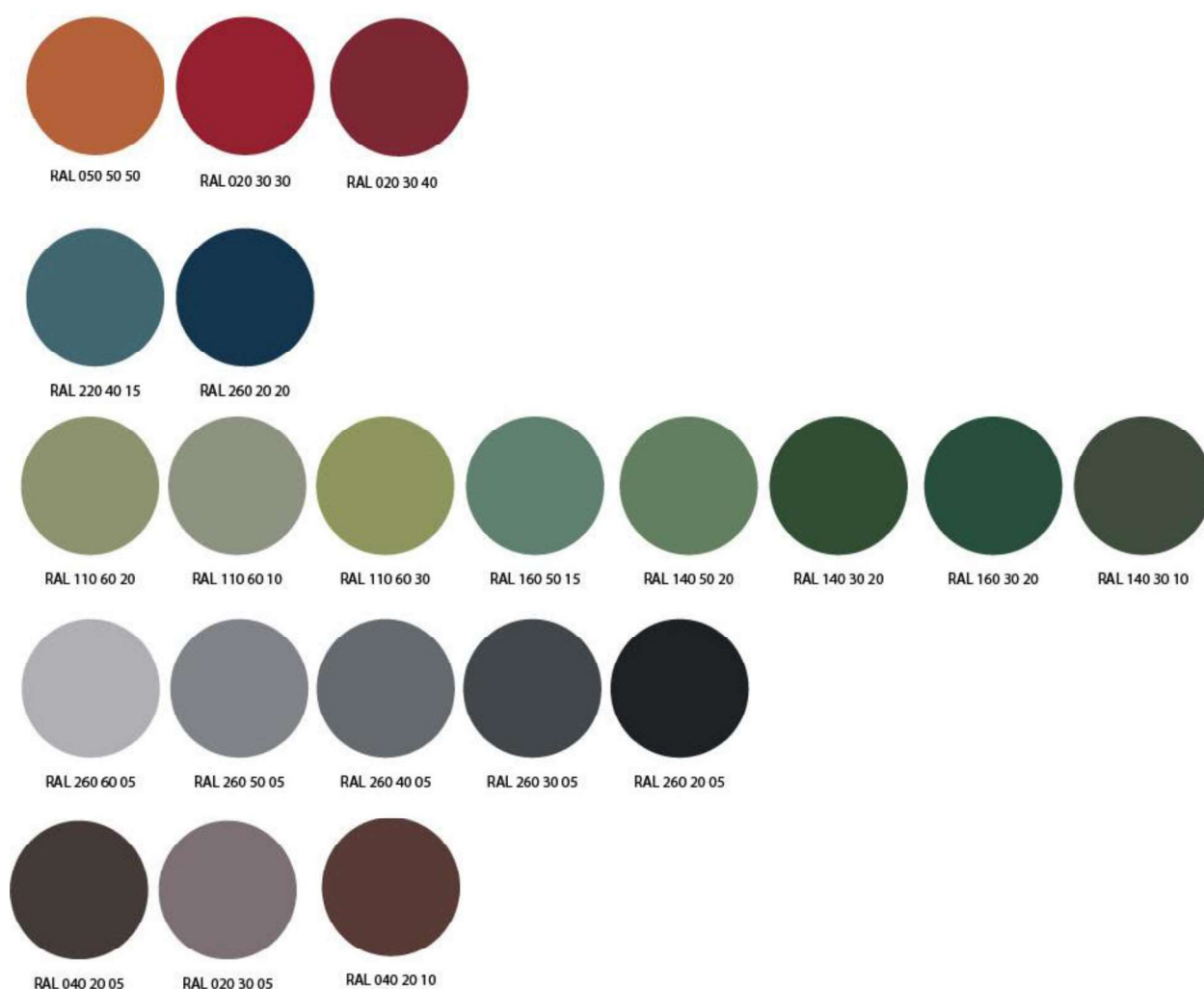
Palette des couleurs

PALETTE DE COULEURS DE NUIITS-SAINT-GEORGES

Enduits et badigeons



Portes et portails

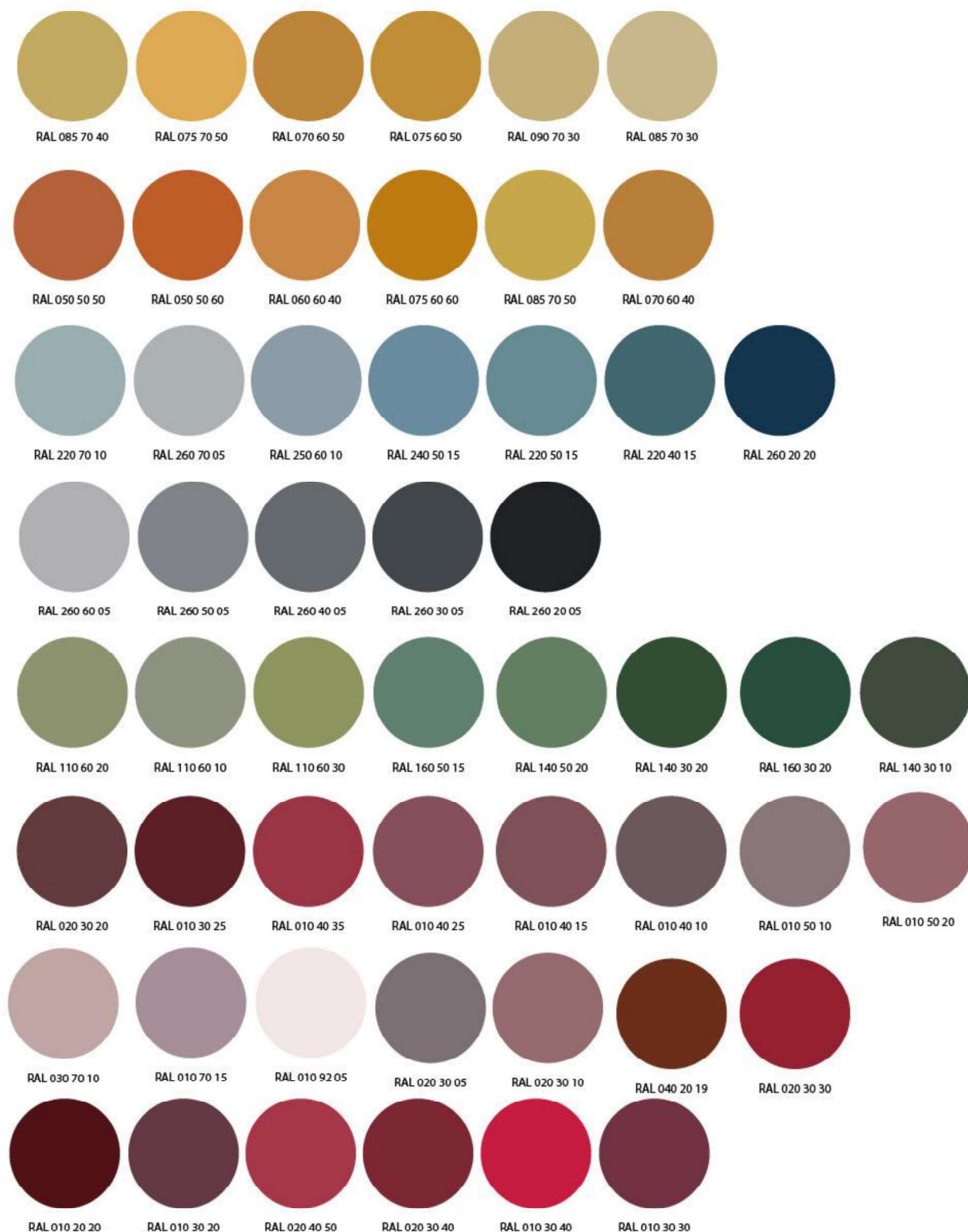


Menuiseries et ferronneries



Locaux professionnels

Vitrines, stores bannes, enseignes



Tuiles utilisables en secteur protégé

TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

Mode d'utilisation du tableau

Ce tableau, élaboré en liaison avec l'ensemble des fabricants de tuiles ayant des distributeurs en Côte-d'Or, est destiné à proposer tous les choix possibles en fonction des caractères du bâtiment (situation, neuf ou ancien...)

Désignation	Référence commerciale du produit dans le catalogue du fabricant
Tuiles/m² env.	Les tuiles ont été regroupées par grandes catégories correspondant aux prescriptions des plans d'urbanisme, règlements de lotissements ou avis sur les autorisations d'urbanisme. Les tuiles présentant une division artificielle (10 aspect 20, néoplate...) entrent dans la catégorie correspondant à l'aspect apparent recherché.
Nuances	Seules ces nuances sont autorisées
Utilisable en restauration	Les modèles non cochés ne sont pas utilisables en restauration de bâti ancien NB Toutes les tuiles répertoriées ici sont utilisables en construction neuve
Usage particulier (ancien ou neuf)	Les modèles ne sont utilisables que pour les usages particuliers correspondant à la lettre de référence

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

C : sur toiture conique (tourelle)

D : pour un toit décoré de motifs

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 m²)

N : nécessite d'être parfaitement redressée sur un toit présentant peu d'accident de toiture ; gain de poids par rapport aux tuiles plates (52 kg/m² au lieu de 80)

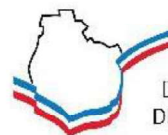
P : sur une pente inférieure à celle définie par le D.T.U., sous réserve de l'accord du fabricant, au cas par cas, sur un bâtiment ancien, après examen du chantier

R : modèle permettant le repiquage de couverture ancienne existante

V : teinte adaptée au Val de Saône



Service Territorial
de l'Architecture
et du Patrimoine
De la Côte-d'Or



ASSOCIATION
DES MAIRES
DES COMMUNES
DE LA COTE D'OR

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☒	R
			Paille		RV
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☒	C
			Paille		CV
	Empreinte	65		☒	
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge Nuancé, Etna, Terre de Beauce, Chevreuse, Vignoble, Millésime	☒	
	Jacob plate pressée 27x41	27	Rouge ancien, Chevreuse		
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy, Alezane, Gabarre, Flammé rustique	☒	
	Restauration 16x27	65	Brunaire, Rustique nuagé, Foncée	☒	R
			Floréal		V
	Monument historique 16x27	65	Rustique foncé, Rustique nuagé	☒	R
	Jacob Bourgogne longue 16x38	41	Rouge ancien	☒	P
	Doyet 17x27	65	Rustique, Rustique foncé	☒	R
	Doyet Monument historique	65	Terre d'Allier	☒	
	Doyet Plate tradition	65	Terre d'Allier, Rustique	☒	R
KORAMIC	Doyet 16x24	80	Rustique	☒	
	Plate 18x38	36	Patina, Vieux Vinzel		C
	Tempo 18x31	45	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne	☒	
	Plate 301 17x27	59	Toscane, Rustique	☒	P
	Aléonard M.H. 17x27	62	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☒	P
	Aléonard Patrimoine 14x25	84	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	☒	P R
	Aléonard Pontigny et patrimoine 16x27	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☒	P R
	Aléonard Saint Vincent 16x27	65	Rouge vieilli, Rouge ardent	☒	
	Rustica	59	Tourbe	☒	P
	Gayane	59	Rocaille	☒	P
MONIER	Arpège 25x27 (béton)	43	Badiane		
	Vieille France 16x27 (béton)	65	Okoumé, Badiane, Vieux chêne, Séquoia	☒	
			Fauve		V
	Médiévale (béton)	65	Rouge vieilli	☒	
	Plate de pays 27x17	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli, Brun terroir	☒	R C
LAURENT	Nan Sous Thil 16x27	65	Flammée	☒	R
TERREAL	Prieuré 17x26	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	☒	P
	Pommard 17x26	65	Sablé bourgogne, Sablé lauze	☒	P
			Sablé champagne		P V
	Monument historique 18x27	53-58	Rouge violet, Brun noir	☒	
	Eminence 17x27	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne, Longchamp	☒	P
	Grand Cru 17x27	65	Sablé bourgogne, Sablé champagne	☒	P
	Elysée 27x35	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne, Longchamp		G P
	Sologne Vieux Pays 17x27	60	Pourpre ancien, Vieux clocher	☒	P

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES EMAILLÉES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée 13x27	65	Jaune, noir, rouge, bleu, vert, transparent	☒	D R
KORAMIC	Plate 301 17x27	65	Emailé brun, lie de vin	☒	D
	Aléonard M.H. émaillée 17x27	65	Jaune, noir, rouge, bleu, vert, brun	☒	D R
	Montchanin 21x37	14	Jaune, noir, rouge, bleu, vert	☒	D
TERREAL	Grand Cru émaillée 17x27	65	Jaune, noir, rouge, bleu, vert	☒	D

TUILES D'ASPECT PLAT					
KORAMIC	Actua	10	Nuagé, Grésé Bourgogne		G
	Actua Duplex	10 aspect 20	Nuagé, Grésé Bourgogne		
	Datura	15	Rustique engobé		
	Migeon Vauban droite (20x36)	22	Nuagé, Grésé Bourgogne, Rocaille Grésé champagne		V
IMERYS	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique		G
	Alpha 10	10	Rouge nuancé, Rouge ancien, Vallée de Chevreuse		G
	Castel Jacob	14	Rouge ancien		
	Beauvoise	20	Flammé rustique, Vallée de Chevreuse		
	Arboise rectangle Jacob	20	Terre de Beauce		V
	HP 13 Huguenot	14	Rouge ancien, Chevreuse		
			Flammé rustique		
	Double Huguenot HP 20	10 aspect 20	Flammé rustique, Vallée de Chevreuse		
MONIER	Néoplate 35°	20 aspect 65	Terre de Beauce		V
			Rouge nuancé, Chevreuse		N
	Nobilee	10 aspect 20	Palissandre, Vérone, Terroir, Wenge		
			Amboise		A
			Sabayon		V
	Régence (23x33)	20	Brun vieilli		
			Terron		V
	Fontenelle (24x35)	20	Rouge vieilli, Moka		
TERREAL			Anthracite		A
	Signy	10	Rouge vieilli, Moka		G P
			Rouge flammé, Vieilli Bourgogne		G
	Volnay	10	Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
			Vieilli Bourgogne, Sablé normand		P
	Giverny Perrey	20	Sablé champagne		V P
			Ardoisé		A P
	Gauloise	15	Brun artésien		
	Rully	20	Vieilli Bourgogne		
		20	Sablé Champagne	☒	V

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE					
IMERYS	PV 10 Huguenot	10	Flammé rustique		G
	Delta 10 Ste Foy	10	Rouge nuancé		G
	Standard 9 Jacob	10	Rouge ancien		G
	PV 13 Huguenot	14	Flammé rustique	☒	P
	Losangée Huguenot	14	Flammé rustique	☒	P
	Losangée Ste Foy	13	Rouge nuancé	☒	
	H 14 Huguenot	14	Flammé rustique	☒	
	Standard 14 Jacob	14	Rouge ancien	☒	R
	Terroise Huguenot	20	Flammé rustique	☒	
KORAMIC	Méga	10	Nuagé		G
	Optima	9	Nuagé		G
	Standard	14	Nuagé	☒	
	Tradi 12	12	Nuagé	☒	
	JPV 2	14	Nuagé	☒	
	Losangée	14	Rouge, nuagé	☒	
	Prima	10	Nuagé		G
MONIER	Redland Perspective	10	Badiane Paprika		G
	Losangée	14	Brun rustique, Rouge	☒	
	Belmont	10	Rouge vieilli		G P
TERREAL	Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne Rouge flammé		G P
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne Rouge flammé		G P
	Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne Rouge flammé	☒	R
	Montchanin	14	Vieilli Bourgogne Rouge flammé	☒	R
	Jura PV	14	Vieilli Bourgogne Rouge flammé	☒	
	Résidence	10 aspect 20	Brun rustique		

TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES					
IMERYS	Oméga 13 Ste Foy	14	Rouge nuancé Nuancé paille		V
KORAMIC	Kanal	10	Nuagé		G
MONIER	Plein Ciel	10	Badiane		G
	Galleane	10	Rouge vieilli		G
TERREAL	Lambert Romanée	10	Sablé Bourgogne Sablé Champagne		G V G
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Romane	14	Vieilli Castel		

TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)					
TERREAL	Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	☒	
	DCL Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	☒	V
MONIER	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	☒	V
BLACHE	Tuile canal	63	Flammé Sablé marais	☒	
			Paille		V