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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **BOUZE-LES-BEAUNE**

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

1 – Les articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1er octobre 2007)

Art. *R. 111-1 *(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, I et 26, al. 1er mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4,* Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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

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

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

5 - L'article L.123-1-3 qui rend inapplicable la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
  . Zones UA et UB à vocation principale d'habitat

- La zone à urbaniser est repérée sur les documents graphiques par un sigle « AU », elle est regroupée au titre III du présent règlement et comprend :

  Zone 1AU d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et ouverte immédiatement à l'urbanisation

  Zone 2AU d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et fermée aujourd'hui à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU.

  Zone 2AUl à vocation d'équipements et d'activités de loisirs

- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :

  . Zone A à vocation agricole

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend :

  . Zone N avec les secteurs :

  Nh à vocation d'habitats
  Nj à vocations de jardins

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :
  . Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le présent dossier.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du Code de l'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-°7, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

2. Les constructions nouvelles non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes ou les changements de destination de ces constructions peuvent être soumis à permis de construire ou à déclaration préalable conformément à l'article R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en vertu des articles R 421-18 à R 421-25, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R 421-18).

5. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (article R. 111-41 et suivants).

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

7. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-°7 sont soumises à autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R 421-23-h du Code de l'Urbanisme).

8. Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-°7 sont soumis au champ d'application du per mis de démolir (article R.421-28-e).

9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L. 111-3).

10. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L. 111.4).

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent iommédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

Le décret n°2004-490 prévoit que les opérations d'a ménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'zaffecter des éléments du patrimoine archéologique en 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 (art1)

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

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES (U)

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

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

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

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

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

Les zone UA et UB

Zones destinées principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

II - ZONE A URBANISER (AU)-

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

En secteur 1AU, elle a une vocation d'accueil des constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec le voisinage de la population.
En secteur 2AU, elle est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat à long terme.
En secteur 2AUl elle est destinée à accueillir des constructions à vocation de loisirs.

L'urbanisation de la zone se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les conditions fixées par le règlement.

Dans aucun cas, une construction ne devra hypothéquer un aménagement cohérent d'une zone à urbaniser.

III - ZONE AGRICOLE (A) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

IV - ZONE NATURELLE (N) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Un secteur Nh avec des constructions existantes
Un secteur Nj à vocation de jardins

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1 7° sont repérés sur les documents graphiques

---oOo---

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UA est constituée par les secteurs les plus anciens de la commune d'origine et où sont implantées les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités non nuisantes pour les riverains.
Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement.

Cette zone urbaine comprend des constructions caractéristiques des villages des Hautes Côtes.
Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble de la zone.

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

Article UA1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
- Les constructions à usage industriel,
- Les Habitations Légères de Loisirs (article R. 111-31 et suivants) du Code de l'Urbanisme.
- Les dancings et boîtes de nuit

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :
Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidation, odeurs, poussières gaz, vapeur) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Les installations classées soumises à autorisation conformément à la législation en vigueur, sous réserve des dispositions de l'article 2.
L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
- Les antennes de radiotéléphonie mobile,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes en plein air,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les carrières,,
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de campings et de caravanages, (article R. 111-41 et suivants).du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1 qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- Les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles.

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les constructions, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone.

Section II Condition de l'Occupation du Sol

Article UA3 : Accès et Voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
Les voies à créer doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- largeur de chaussée : 4 mètres
- largeur de la plate-forme : tourne-bride adapté aux conditions d'utilisation
Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

UA4 : Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération.
Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs, enclos, attenant aux constructions et ouvrages publics, constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Un seuil de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public de 15 cm est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

UA5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit en respectant un recul minimum de 4 mètres.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Ces règles ne s'appliquent pas **:**

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non règlementé

UA9 : Emprise au sol

Article non règlementé

UA10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage du toit.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

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

UA11 : Aspect extérieur :

1 Généralités :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

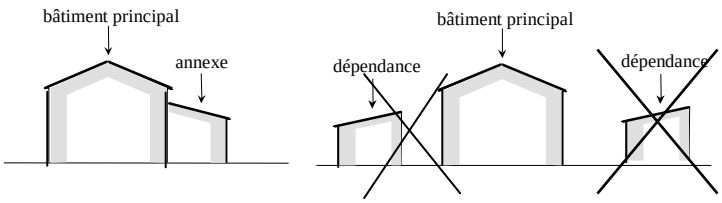
2 Adaptation au terrain naturel :

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel ne doivent pas dépasser 0.80 m.

3 Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants minimum, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute c onstruction.



Les annexes accolées au bâtiment principal peuvent avoir une toiture à un pan.

En isolé, les annexes présenteront deux pans.

4 Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades de toutes les constructions d'une même propriété.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les teintes des façades se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti.
Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades des constructions.

La tuile plate petit moule est recommandée pour les toitures de toutes les constructions. En cas d'impossibilité technique, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti du secteur.
Les matériaux de toitures seront de ton terre cuite et rouge vieilli nuancé.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

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

5 Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées, enduites seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UA12 : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré au possible en dehors des voies publiques.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, une place de stationnement sera exigée.

UA13 : Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis devront être aménagés et paysagers.

Dans les lotissements, les espaces communs seront aménagés et paysagers.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

UA14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la zone d'extension de l'agglomération, la densité du bâti y est moins importante que dans le centre aggloméré de la commune. Cette zone à vocation d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
Les constructions à usage industriel.
Les Habitations Légères de Loisirs (article R. 111-31 et suivants) du Code de l'Urbanisme.
Les dancings et boîtes de nuit.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :
Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :
Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.
L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
Les antennes de radiotéléphonie mobile.
Les parcs d'attraction.
Les garages collectifs de caravanes en plein air.
Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.
Les carrières.
Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
Les terrains de camping et de caravanage, (article R. 111-41 et suivants) du Code de l'Urbanisme.
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles.

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

Section II Conditions de l'occupation du sol.

Article UB 3 – Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sous la forme d'un tournebride adapté aux conditions d'utilisation.

Les voies à créer doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Article UB4 – Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs, enclos, attenant aux constructions et ouvrages publics, constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Un seuil de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public de 15 cm est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article UB9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

Article UB10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage du toit.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

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

Article UB11 : Aspect extérieur :

1 Généralités :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

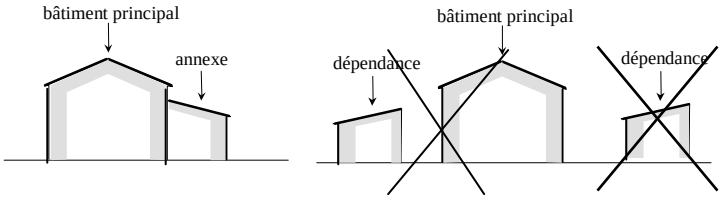
2 Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

3 Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.
Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute c onstruction.



Les annexes accolées au bâtiment principal peuvent avoir une toiture à un pan.

En isolé, les annexes présenteront deux pans.

4 Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades de toutes les constructions d'une même propriété.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les teintes des façades se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les matériaux de toitures seront de ton terre cuite et rouge vieilli nuancé.

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

5 Clôtures :

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

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Article UB12 : Stationnement :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bâtiments relevant d'une activité économique ou artisanale, un emplacement de stationnement par employé est exigé.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un coefficient d'occupation des sols de 0.4 s'applique sur l'ensemble de la zone.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Bouze-lès-Beaune, destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et des réseaux. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect des principes des orientations d'aménagement, jointes au dossier de P.L.U., en particulier sur les équipements de drainage et de rétention des eaux.

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

Article 1AU1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
Les constructions à usage industriel.
Les Habitations Légères de Loisirs (article R. 111-31 et suivants) du Code de l'Urbanisme.
Les dancings et boîtes de nuit.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :
Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :
Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
Les antennes de radiotéléphonie mobile.
Les parcs d'attraction.
Les garages collectifs de caravanes en plein air.
Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
Les carrières.
Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
Les terrains de camping et de caravanage, (article R. 111-41 et suivants).du Code de l'Urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

Article 1AU3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sous la forme d'un tournebride adapté aux conditions d'utilisation.

Les voies à créer doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies de circulation doivent suivre un tracé parallèle aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique due à l'économie générale du projet.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation

en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs, enclos, attenant aux constructions et ouvrages publics, constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Un seuil de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public de 15 cm est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

1AU5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Les extensions dans le prolongement d'une construction existante sont permises.

1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

1AU9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

1AU10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage du toit.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

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

1AU11 : Aspect extérieur :

1. Généralités :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 Adaptation au terrain naturel :

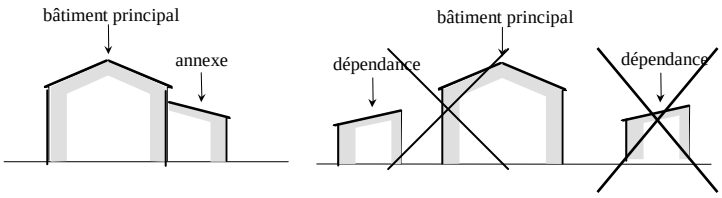
Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

3 Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute c onstruction.



Les annexes accolées au bâtiment principal peuvent avoir une toiture à un pan.

En isolé, les annexes présenteront deux pans.

4 Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades de toutes les constructions d'une même propriété.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les teintes des façades se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

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

5 Clôtures :

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

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

1AU12 : Stationnement :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bâtiments relevant d'une activité économique ou artisanale, un emplacement de stationnement par employé est exigé.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un coefficient d'occupation des sols de 0.4 s'applique sur l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 2 – ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Bouze-lès-Beaune, destinés à être ouverts à long terme à l'urbanisation par modification du plan local d'urbanisme, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et des réseaux.

Elle comporte une zone 2AU à vocation d'habitat.

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

2AU1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
Les constructions à usage industriel.
Les Habitations Légères de Loisirs (article R. 111-31 et suivants) du Code de l'Urbanisme.
.
Les dancings et boîtes de nuit.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :
Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :
Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
Les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
Les antennes de radiotéléphonie mobile.
Les parcs d'attraction.
Les garages collectifs de caravanes en plein air.
Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
Les carrières.
Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
Les terrains de camping et de caravanage, (article R. 111-41 et suivants).du Code de l'Urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2AU1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.

2AU3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sous la forme d'un tournebride adapté aux conditions d'utilisation.

Les voies à créer doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies de circulation doivent suivre un tracé parallèle aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique due à l'économie générale du projet.

2AU4 – Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération.
Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs, enclos, attenant aux constructions et ouvrages publics, constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Un seuil de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public de 15 cm est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

2AU5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2AU9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

2AU10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage du toit.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

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

2AU11 : Aspect extérieur :

1 Généralités :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 Adaptation au terrain naturel :

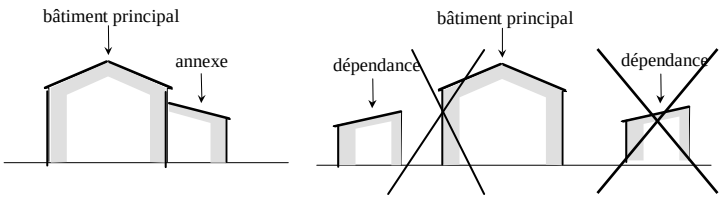
Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

3 Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute c onstruction.



Les annexes accolées au bâtiment principal peuvent avoir une toiture à un pan.

En isolé, les annexes présenteront deux pans.

4 Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades de toutes les constructions d'une même propriété.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les teintes des façades se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

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

5 Clôtures :

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

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2AU12 : Stationnement :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bâtiments relevant d'une activité économique ou artisanale, un emplacement de stationnement par employé est exigé.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un coefficient d'occupation des sols de 0.4 s'applique sur l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 – ZONE 2AUl

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Bouze-lès-Beaune, destinés à être ouverts à long terme pour des projets à vocation de loisirs et touristiques. L'ouverture à la construction se fera sous réserve de l'apport des réseaux et après une modification du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation des équipements nécessaires se fera à la charge des constructeurs.

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

Article 2AUl1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
Les constructions à usage industriel.
Les bâtiments agricoles.
Les bâtiments destinés aux activités artisanales.
Les dancings et boîtes de nuit.
Les constructions destinées principalement à une vocation d'habitat.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
Les antennes de radiotéléphonie mobile.
Les garages collectifs de caravanes en plein air.
Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
Les carrières.
Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Article 2AUl2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2AUl1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, sous réserve d'une emprise au sol total faible et d'une bonne intégration paysagère.
- Les gîtes ruraux.
- La réhabilitation des bâtiments existants.

Article 2AUl3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

Les voies en impasse ne sont pas recommandées, toutefois les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies de circulation doivent suivre un tracé parallèle aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique due à l'économie générale du projet.

Article 2AUl4 – Desserte par les réseaux :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs, enclos, attenant aux constructions et ouvrages publics, constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

2AUl5 : Caractéristiques des terrains :

Néant

2AUl6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

2AUl7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :
Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2AUl8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2AUl9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

2AUl10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul de la hauteur que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage du toit.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, excepté si la construction est incompatible avec le caractère de loisir et de tourisme de la zone.

La réhabilitation des bâtiments existants est autorisée.

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

2AUl11 : Aspect extérieur :

1 Généralités :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les éléments se rapportant au commerce (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

3 Toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute c onstruction.

4 Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement des façades de toutes les constructions d'une même propriété.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soit, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les teintes des façades se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

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

5 Clôtures :

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

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façade des constructions.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2AUl12 : STATIONNEMENT:

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

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

2AUl 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Les constructions, les stationnements devront présenter un aménagement paysager de qualité visant à favoriser leur intégration dans le paysage environnant.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

2AUl14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un coefficient d'occupation des sols de 0.2 s'applique sur l'ensemble de la zone.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – ZONE A

Caractères et vocation de la zone

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.
Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles

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

Article A1 – Types d'occupation des sols interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
Les terrains de camping et de caravanage, (article R. 111-41 et suivants).du Code de l'Urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs (article R. 111-31 et suivants) du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

En ce qui concerne les constructions

- L'habitation si elle est nécessaire au gardiennage ou à la direction d'une activité agricole présente dans la zone.

- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.

- Les annexes et infrastructures (citerne à combustible, récupérateur d'eau pluviales) liées à une construction principale.

- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,…) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation.

- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,…)

En ce qui concernent les installations et travaux divers d'une durée supérieure à trois mois :

- Les dépôts, les stockages, les affouillements et exhaussements du sol subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol ci-dessus autorisée.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privés, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques.

- Un recul supérieur ou inférieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 6 mètres..

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Sans objet

Article A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20% de l'unité foncière concernée par le projet.

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect.

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

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

Toitures

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux pans, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnants.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Dans le cadre d'annexes agricoles accolées à un bâtiment, une toiture à un seul pan avec une pente minimale de 35° est autorisée.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,…) ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments d'activités ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel :

- Ton terre cuite pour les toitures des constructions à usage d'habitation.
- Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert, pour les bardages.
- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

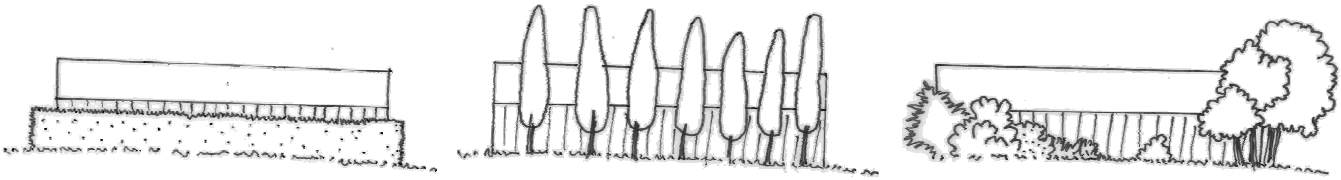
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

Dans le cadre d'une activité commerciale ou touristique associée à l'exploitation agricole :

- Une place de stationnement supplémentaire est exigée par chambre d'hôte.
- Deux places de stationnement sont exigées par gîte rural.
- Une place de stationnement supplémentaire par 50m^2 de surface de vente (cave…).

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



non non oui

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :
La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Nh : secteur naturel à vocation d'habitat peu dense
Nj à vocation de jardins

Section I –Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- La reconstruction à l'identique est autorisée,

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En ce qui concerne les installations et travaux divers d'une durée supérieure à trois mois
Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Secteur Nh :

En ce qui concerne les constructions

- L'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre, dans la limite de la surface existante, légalement autorisée.
- Les annexes et infrastructures (citerne à combustible, récupérateur d'eau pluviale), accolées ou non, liées à une construction principale dans la limite de 40% de la SHON existante, sont autorisées,

Secteur Nj :

Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10m^2,
Les récupérateurs d'eaux pluviales,
Les hangars à bois et annexes de stockage d'une superficie de 20 m^2 .

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sans objet.

Article N 9 – Emprise au sol

15 % maximum de l'emprise de l'unité foncière concernée par le projet.

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation :

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

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

Les dispositions édictées ci-avant peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ; l'examen du projet architectural devant s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants.

Par ailleurs, lorsque le terrain est en pente, l'adaptation des constructions au relief est exigée.

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

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

Toitures :

La teinte des matériaux de couverture doit s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Façades :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades et les murs de clôture.

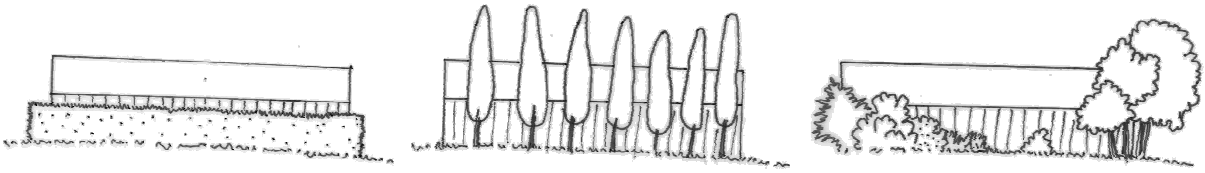
Les annexes doivent employer des matériaux ne dénaturant pas le caractère naturel et paysager de l'environnement immédiat.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



non non oui

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.