Berthet Liogier Caulfuty
urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Bouze-lès-Beaune

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT

Arrêt-projet – 31 janvier 2023

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 31 janvier 2023 LE MAIRE,	Projet arrêté le : 31.01.2023	

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

DISPOSITIONS GENERALES **4**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **12**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 13

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 24

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **36**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 37

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 48

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **57**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 58

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **70**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 71

ANNEXES84

Annexe 1 : Lexique 85

Annexe 2 : Liste indicative des espèces d'arbustes et arbres indigènes 91

Annexe 3 : Aléa retrait-gonflement des argiles 92

Annexe 4 : Éléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains 93

Annexe 5 : Fiches conseils de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) Côte-d'Or 94

Annexe 6 : Règlement de service sur la gestion des eaux pluviales urbaines (CA Beaune Côte et Sud) 95

PREAMBULE

LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation, tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières, édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- de l'affectation des sols et destination des constructions (sous-section 1)
- de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sous-section 2)
- des équipements, réseaux et emplacements réservés (sous-section 3)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Un lexique est donné en annexe, pour faciliter et préciser la compréhension de certains termes utilisés.

Des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Bouze-lès-Beaune (dans le département de la Côte d'Or).

2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions qui suivent.

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements ; réalisation d'aires de stationnements ; préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique) :

  Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique
  « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

  Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques
  « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

  Article R.111-26 : le respect de l'environnement
  « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

  Article R.111-27 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants
  « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. L'ensemble des servitudes figure en annexe du PLU (plan et liste).

  Notamment, la commune est, entre autres, concernée par :
  - des servitudes AC1, relatives à la protection des monuments historiques (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) pour les monuments historiques classés suivants : camp préhistorique du Châtelet (arrêté du 20/03/1912) ;
  - des servitudes EL7 d'alignement concernant les rues de l'église, de la Perrière, de Mandelot, une partie de la voie communale n°1 ;
  - des servitudes EL11, relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations de voies classées à grande circulation ; celles-ci portent sur l'autoroute A6 ;
  - des servitudes I4, relatives à l'établissement des canalisations électriques (ENEDIS) ;
  - des servitudes INT1, au voisinage des cimetières (préfecture de la Côte-d'Or) au niveau du cimetière communal ;
  - des servitudes PT1, relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, pour les installations relevant du préfet de la zone de défense Est (Mavilly-Mandelot/La Crouze – décret du 22/12/2006), et pour les installations France Telecom (Mavilly-Mandelot/La Crouze – décret du 28/09/1993)
  - des servitudes PT2LH, relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires, pour les installations relevant du préfet de la zone de défense Est (faisceau hertzien de Mavilly-Mandelot/La Crouze à Beaune/Mont Rondes – décret du 13/12/2006), et pour les installations France Telecom (faisceau hertzien de Seurre/Le Mail à Mavilly-Mandelot/La Crouze – décret du 20/01/1983 et faisceau hertzien de Vignoles/ZIBeaune à Mavilly-Mandelot/La Crouze – décret du 13/10/1980) ;
  - des servitudes T7 aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (DGAC/SNIP Lyon – Armée de l'air), applicables à tout le territoire de la commune.

  La commune de Bouze-lès-Beaune présente un potentiel archéologique. La liste et la cartographie des sites figurent dans le rapport de présentation.

  Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir, d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du Code du patrimoine).

  En application de l'article L. 531-14 et R. 531-8 et 9 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21 000 DIJON ; Tel : 03.80.68.50.18 ou

03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à 13 du Code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R. 523-1 du code du patrimoine prévoit que : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »*.

Conformément à l'article R. 523-8 du même code : *« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».*

3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra *« par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».*

4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU D'AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, *« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière et autoroutière, n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme ;
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment :
    - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural, ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt écologique ;

- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme ; doivent être précédée d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
  - située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernent 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.
  Le PLU de Bouze-lès-Beaune distingue les zones :
  - **UA :** correspondant à la zone du noyau ancien du bourg, avec assainissement collectif
  - **UB :** correspondant aux zones d'extensions récentes du bourg, avec assainissement collectif.

- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

  Le PLU de Bouze-lès-Beaune identifie un seul type de zone à urbaniser :
  - une zone **1AU** : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - une zone **1AUX** : zone à urbaniser à court/moyen terme, destinée à accueillir des activités économiques (zone d'activités rurale). Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  Le PLU de Bouze-lès-Beaune distingue les zones ou secteurs :
  - **A :** secteur agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles
  - **Avs :** secteur agricole/viticole strict.

- **Les zones naturelles** (dites zones N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

  Le PLU de Bouze-lès-Beaune distingue les zones ou les secteurs :
  - **N :** correspondant aux secteurs de sensibilités environnementales, écologiques et paysagères
  - **Nc et Ncc :** correspondant aux secteurs naturels de l'ancienne carrière ; le secteur Ncc est constructible sous conditions
  - **Nd :** correspondant au secteur de l'ancienne décharge
  - **Nj :** correspondant à des secteurs de jardins/potagers
  - **NLc :** correspondant au secteur à vocation de tourisme et de loisirs au sein du parc du château.

REMARQUE : Dès qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone du noyau ancien du bourg, avec assainissement collectif.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs (articles R.111-38, 40 et 42 du code de l'Urbanisme)
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs en plein air
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 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
- L'adaptation, la réfection et l'extension des exploitations agricoles et constructions industrielles existantes si elles aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitations agricole
- L'activité d'élevage animal professionnel
- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction
- 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 outre, les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « calvaire », « porche », « sculpture ornementale », « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état.

1.2 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 la rubrique 1.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles existantes dans la zone
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations et travaux divers et les équipements d'intérêt collectif et services publics 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.111-50 du code de l'Urbanisme.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les extensions de tous les bâtiments existants dans la zone, quelle que soit leur destination sous réserve de ne pas engendrer 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
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique, ou selon les règles en vigueur, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.
- Le changement de destination dans le cadre des destinations autorisées dans la zone

En outre :

- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autorisées devront respecter les seuils d'émissions sonores fixés par la réglementation en vigueur.
- Les annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol sont limitées à 1 annexe par unité foncière.
- S'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, <u>les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « calvaire », « porche », « sculpture ornementale », « mur » identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme</u>, devront être reconstruits en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés).

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. <u>La zone UA est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain</u>. Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).
Au titre de l'article L.111-17 2°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Spécificités pour les travaux sur le bâti « de type bâtiment » identifié et protégé au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme (église, château, ancienne Cure, Mairie, maisons) : tous les travaux effectués sur un bâtiment identifié, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant l'intérêt au bâti : respect des volumes, des aspects des façades et, le cas échéant, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) :

- ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; toutefois ces derniers doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ;
- peuvent être adaptées dans le cas de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les dispositions de la rubrique 1.2 de la sous-section 1.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

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 mètre.

2. Toitures

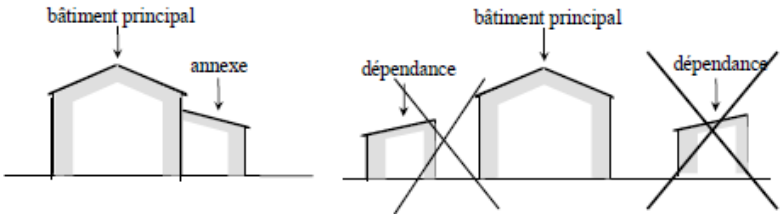
❖ *Forme et pente*

La couverture des bâtiments doit être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants minimum,
- soit au moyen d'une composition de toitures, éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse.

Par exceptions à cette règle :

- les annexes d'une emprise au sol supérieure à 8 m², et accolées au bâtiment principal, peuvent avoir une toiture à un pan ;



- les toitures terrasses intégrales sont admises si elles sont végétalisées.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute construction (hors toitures et éléments en terrasse).

Par exception à ces règles, la forme et la pente des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas réglementées.

- *Couvertures*

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.

Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles (hors bâtiments agricoles anciens) et autres bâtiments d'activités autorisés présenteront une toiture d'aspect mat, en harmonie avec les toitures du village (ton terre cuite, rouge vieilli nuancé, brun-rouge).

D'autres matériaux traditionnels de couverture (notamment zinc, plomb, ardoises, laves…) pourront être mis en œuvre s'ils sont existants sur la construction, ou d'origine de la construction du bâtiment, ou pour des raisons techniques (pente trop faible pour la tuile par exemple).

Par exceptions à ces règles, les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas concernés par ces dispositions ; toutefois, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux serres, aux vérandas, aux toitures terrasses et végétalisées ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, 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 (pierre de la région, terre de la région).

Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles (hors bâtiments agricoles anciens) et autres bâtiments d'activités autorisés présenteront des bardages dans des tons de nuances de beiges à bruns.

Les éléments d'infrastructure, type silo, doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

Les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

4. Piscines

Il est préconisé que le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines soient dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre, et la margelle dans un ton pierre ou en bois.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

Dans le cadre de réhabilitations, comme de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire autant que possible à la préservation des murs de clôture en pierre existants.

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.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

Les constructions devront respecter une hauteur maximum de 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

Par exceptions à cette règle :

- les extensions des bâtiments d'habitation peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence ;
- la hauteur des annexes est, au maximum, égale à 4 mètres au faîtage, et 3 mètres à l'acrotère.

Cette hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 4 mètres, au minimum.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exceptions à ces règles :

- lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée ;

- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives est libre ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exceptions à ces règles :

- lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, une place de stationnement sera exigée par tranche de 80 m² de surface de plancher. En cas d'impossibilité technique d'aménager le(s) stationnement(s) sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de le(s) disposer sur un terrain privé situé à moins de 200 m de l'opération.

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

Les espaces libres non bâtis devront être aménagés et paysagers.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Les alignements d'arbres et les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse sont à éviter autant que possible ; si des voies en impasse sont créées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et se prolonger, si possible, par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

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.

Les voies 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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales et ruissellement

En sus des dispositions ci-dessous, il convient de se reporter au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de la CABCS, annexé au présent règlement.

- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).*
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.
- Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques justifiées, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle s'il existe.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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.
- Un dispositif de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux des activités artisanales doit être assortie d'un pré-traitement.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones d'extensions récentes du bourg, avec assainissement collectif.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs (articles R.111-38, 40 et 42 du code de l'Urbanisme)
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs en plein air
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 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
- L'adaptation, la réfection et l'extension des exploitations agricoles et constructions industrielles existantes si elles aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone
- L'activité d'élevage animal professionnel
- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction
- 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 outre, les éléments protégés linéaires de type « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état.

1.2 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 la rubrique 1.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles existantes dans la zone
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations et travaux divers et les équipements d'intérêt collectif et services publics 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.111-50 du code de l'Urbanisme.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les extensions de tous les bâtiments existants dans la zone, quelle que soit leur destination sous réserve de ne pas engendrer 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
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique, ou selon les règles en vigueur, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.
- Le changement de destination dans le cadre des destinations autorisées dans la zone

En outre :

- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autorisées devront respecter les seuils d'émissions sonores fixés par la réglementation en vigueur.
- Les annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol sont limitées à 1 annexe par unité foncière.
- S'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, <u>les éléments protégés linéaires de type « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme</u>, devront être reconstruits en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés).

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. <u>La zone UB est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain</u>. Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).
Au titre de l'article L.111-17 2°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gaines ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique…) devront être dissimulés.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) :

- ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; toutefois ces derniers doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ;
- peuvent être adaptées dans le cas de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les dispositions de la rubrique 1.2 de la sous-section 1.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

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 mètre.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété, et la distance entre les annexes (hors piscines enterrées) et les autres constructions doit être :

- au moins égale à 3 mètres,
- ou nulle (les constructions doivent être accolées).

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain doit être, au maximum :

- de 35% de la surface du terrain sur le lotissement « Sur le Gué »
- de 60% de la surface du terrain, hors lotissement « Sur le Gué ».

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

2. Toitures

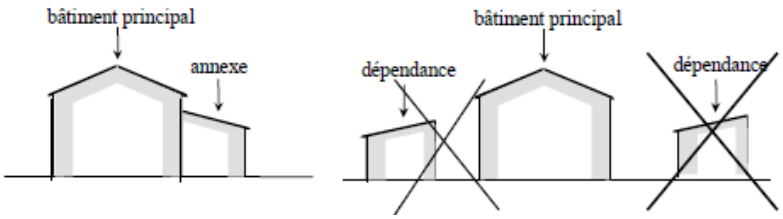
❖ *Forme et pente*

La couverture des bâtiments doit être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants minimum,
- soit au moyen d'une composition de toitures, éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse.

Par exceptions à cette règle :

- les annexes d'une emprise au sol supérieure à 8 m², et accolées au bâtiment principal, peuvent avoir une toiture à un pan ;



- les toitures terrasses intégrales sont admises si elles sont végétalisées.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute construction (hors toitures et éléments en terrasse).

Par exception à ces règles, la forme et la pente des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas réglementées.

❖ *Couvertures*

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

Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles (hors bâtiments agricoles anciens) et autres bâtiments d'activités autorisés présenteront une toiture d'aspect mat, en harmonie avec les toitures du village (ton terre cuite, rouge vieilli nuancé, brun-rouge).

D'autres matériaux traditionnels de couverture (notamment zinc, plomb, ardoises, laves…) pourront être mis en œuvre s'ils sont existants sur la construction, ou d'origine de la construction du bâtiment, ou pour des raisons techniques (pente trop faible pour la tuile par exemple).

Par exceptions à ces règles, les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas concernés par ces dispositions ; toutefois, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux serres, aux vérandas, aux toitures terrasses et végétalisées ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, 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 (pierre de la région, terre de la région).

Les extensions à destination d'exploitations agricoles/viticoles (hors bâtiments agricoles anciens) et autres bâtiments d'activités autorisés présenteront des bardages dans des tons de nuances de beiges à bruns.
Les éléments d'infrastructure, type silo, doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

Les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

4. Piscines

Il est préconisé que le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines soient dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre, et la margelle dans un ton pierre ou en bois.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

Dans le cadre de réhabilitations, comme de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire autant que possible à la préservation des murs de clôture en pierre existants.

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.

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

Les constructions devront respecter une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère..

Par exceptions à cette règle :

- les extensions des bâtiments d'habitation peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence ;
- la hauteur des annexes est, au maximum, égale à 4 mètres au faîtage, et 3 mètres à l'acrotère.

Cette hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises, dont les annexes (hors piscines enterrées) devront respecter un recul de 4 mètres, au minimum.

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 2 mètres minimum.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exceptions à ces règles :

- lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions (hors annexes) s'implanteront avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Les annexes (hors piscines enterrées) s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives est libre ;
- ou avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Les piscines enterrées s'implanteront avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exceptions à ces règles :

- lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et activités autorisés 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 son emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, deux places de stationnement seront exigées.

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment relevant d'une activité économique ou artisanale autorisée : une place de stationnement par employé sera exigée.

Tout projet de lotissement 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 nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Il est rappelé que des règles complémentaires s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

<u>Les haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées</u>.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

Il est rappelé que des règles complémentaires à celles détaillées ci-dessous s'appliquent au sein du lotissement « Sur le Gué » (règlement du permis d'aménager).

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse sont à éviter autant que possible ; si des voies en impasse sont créées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et se prolonger, si possible, par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

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.

Les voies 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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales et ruissellement

En sus des dispositions ci-dessous, il convient de se reporter au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de la CABCS, annexé au présent règlement.

- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).*
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

- Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques justifiées, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle s'il existe.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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.
- Un dispositif de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux des activités artisanales doit être assortie d'un pré-traitement.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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.

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir, à court terme, un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif.
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs (articles R.111-38, 40 et 42 du code de l'Urbanisme)
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs en plein air
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 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
- L'activité d'élevage animal professionnel
- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction
- 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 outre, les éléments protégés linéaires de type « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état.

1.2 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 la rubrique 1.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations et travaux divers et les équipements d'intérêt collectif et services publics 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.111-50 du code de l'Urbanisme.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, selon les règles en vigueur, excepté si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.
- Le changement de destination dans le cadre des destinations autorisées dans la zone.

En outre :

- Les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires autorisées devront respecter les seuils d'émissions sonores fixés par la réglementation en vigueur.
- Les annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol sont limitées à 1 annexe par unité foncière.
- S'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, <u>les éléments protégés linéaires de type « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme</u>, devront être reconstruits en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés).

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. <u>La zone 1AU est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain</u>. Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gaines ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique…) devront être dissimulés.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) ne concernent pas ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; toutefois ces derniers doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

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 mètre.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété, et la distance entre les annexes (hors piscines enterrées) et les autres constructions doit être :

- au moins égale à 3 mètres,
- ou nulle (les constructions doivent être accolées).

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain doit être, au maximum, de 60% de la surface du terrain.

2. Toitures

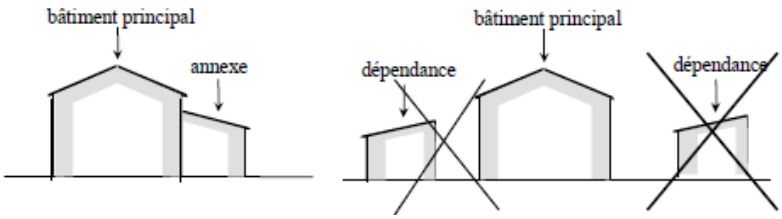
❖ *Forme et pente*

La couverture des bâtiments doit être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants minimum,
- soit au moyen d'une composition de toitures, éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse.

Par exceptions à cette règle :

- les annexes d'une emprise au sol supérieure à 8 m², et accolées au bâtiment principal, peuvent avoir une toiture à un pan ;



- les toitures terrasses intégrales sont admises si elles sont végétalisées.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute construction (hors toitures et éléments en terrasse).

Par exception à ces règles, la forme et la pente des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas réglementées.

❖ *Couvertures*

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

Les bâtiments d'activités autorisés présenteront une toiture d'aspect mat, en harmonie avec les toitures du village (ton terre cuite, rouge vieilli nuancé, brun-rouge).

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas concernés par ces dispositions ; toutefois, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux serres, aux vérandas, aux toitures terrasses et végétalisées ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, 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 (pierre de la région, terre de la région).

Les bâtiments d'activités autorisés présenteront des bardages dans des tons de nuances de beiges à bruns.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

4. Piscines

Il est préconisé que le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines soient dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre, et la margelle dans un ton pierre ou en bois.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

Dans le cadre de réhabilitations, comme de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire autant que possible à la préservation des murs de clôture en pierre existants.

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.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

Les constructions devront respecter une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

Par exception à cette règle, la hauteur des annexes est, au maximum, égale à 4 mètres au faîtage, et 3 mètres à l'acrotère.

Cette hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises, dont les annexes (hors piscines enterrées) devront respecter un recul de 4 mètres, au minimum.

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 2 mètres minimum.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exception à ces règles, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions (hors annexes) s'implanteront avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Les annexes (hors piscines enterrées) s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives est libre ;
- ou avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Les piscines enterrées s'implanteront avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exception à ces règles, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et activités autorisés 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 son emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, deux places de stationnement seront exigées.

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment relevant d'une activité économique ou artisanale autorisée : une place de stationnement par employé sera exigé.

Tout projet de lotissement 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 nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Les haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse sont à éviter autant que possible ; si des voies en impasse sont créées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et se prolonger, si possible, par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

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.

Les voies 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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales et ruissellement

En sus des dispositions ci-dessous, il convient de se reporter au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de la CABCS, annexé au présent règlement.

- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).*
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.
- Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques justifiées, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle s'il existe.

- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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.
- Un dispositif de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux des activités artisanales doit être assortie d'un pré-traitement.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est destinée à accueillir, à court/moyen terme, des activités économiques (zone d'activités rurale).

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans la rubrique 1.2.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises
- les exploitations agricoles à l'exception de l'activité d'élevage animal professionnel
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les équipements d'infrastructure
- les aires de stationnement des véhicules
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. La zone 1AUX est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain. Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gaines ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique…) devront être dissimulés.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) ne concernent pas ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; toutefois ces derniers doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

2. Toitures

❖ *Forme et pente*

La couverture des bâtiments doit être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants minimum,
- soit au moyen d'une composition de toitures, éventuellement reliées entre elles par des éléments en terrasse,
- soit au moyen de toitures terrasses.

Une pente de 35° minimum sera demandée pour toute construction (hors toits-terrasse).

❖ *Couvertures*

Les matériaux de toitures seront d'aspect mat, en harmonie avec les toitures du village (ton terre cuite, rouge vieilli nuancé).

Sont interdits les couvertures en fibro-ciment, les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, , aux toitures végétalisées ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, 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 (pierre de la région, terre de la région, tons de nuances de beiges à bruns.

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades, dans les éléments de modénature et en liaison avec l'image de l'entreprise. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

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.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

Les constructions devront respecter une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

Cette hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises, devront respecter un recul de 10 mètres, au minimum, le long de la RD970, et 4 mètres, au minimum, le long des autres voies.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exception à ces règles, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, et des adaptations mineures à ces dispositions pourront être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Par exception à ces règles, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et activités autorisés doit être impérativement assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 25 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités commerciales,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher (SDP) de salle pour les restaurants,
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Toute aire de stationnements de véhicules automobiles sera, obligatoirement, plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement créées.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Une proportion minimale du terrain à conserver en espace vert est imposée.

Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte, les cours de services et toutes surfaces imperméabilisées. Sont incluses dans les espaces verts, les aires de stationnements plantées et réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20% de la superficie du lot.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

L'aménageur réalisera l'ensemble des réseaux, eau potable, électricité basse tension, gaz, téléphone et infrastructures pour la fibre optique, assainissement pour eaux usées et eaux pluviales.

Les constructions seront obligatoirement raccordées par canalisations et câbles souterrains aux réseaux. Les branchements seront effectués progressivement, au gré des découpages de lots.

A l'intérieur des lots, les frais de raccordements des constructions aux divers réseaux sont à la charge des acquéreurs.

Les bâtiments seront implantés et conçus en fonction de la profondeur et de la position des différents réseaux.

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Les voies 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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales et ruissellement

En sus des dispositions ci-dessous, il convient de se reporter au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de la CABCS, annexé au présent règlement.

- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).*
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.
- Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques justifiées, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle s'il existe.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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.

- Un dispositif de retenues des eaux entre limites de propriété et domaine public est exigé lorsque la propriété borde un chemin communal ou une route départementale.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux des activités artisanales doit être assortie d'un pré-traitement.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

La zone A autorise la construction pour les exploitations agricoles et viticoles.
Elle comprend le sous-secteur Avs, agricole viticole strict.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies à l'art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

  Article L. 311-1 du Code Rural : *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. […] Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.*
  […]»

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs (articles R.111-38, 40 et 42 du code de l'Urbanisme)
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs en plein air.

En outre, <u>les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « cabotte » ou « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme</u>, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises en zone **A**, hors secteur Avs, si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière, ni la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, comme indiqué dans la rubrique 1.1.
- Les nouveaux logements doivent être liés et nécessaires à l'activité agricole (élevage).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, doivent constituer le prolongement de l'acte de production et être accessoires à celui-ci.
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation - dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme,…) -, doivent être installées dans le volume du bâti existant.
- Les dépôts, stockages, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations du sol autorisées.
- La rénovation, l'extension et la construction d'annexes, des bâtiments existants, y compris les habitations, sans changement de destination, sous réserve :
  - de ne pas conduire à la création de logement, hormis les unités de logement liées et nécessaires à l'activité agricole (élevage) ;
  - de respecter les conditions cumulatives suivantes, pour les extensions des bâtiments d'habitation existantes en zone A, à l'approbation du PLU : la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, la surface après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher, l'extension est implantée dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage et elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de respecter les conditions cumulatives suivantes, pour la construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existantes en zone A, à l'approbation du PLU (y compris les piscines) : surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une implantation dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage, et ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que les annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol soient limitées à 1 annexe par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique, ou selon les règles en vigueur.

Dans le secteur **Avs**, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou autoroutière, du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liés à l'activité autoroutière
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole ; les remblais aux abords de l'autoroute, doivent être effectués selon un retrait au moins égal à la hauteur de la clôture autoroutière, et selon une hauteur inférieure à cette clôture.

En outre, s'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « cabotte » ou « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, devront être reconstruits en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés).

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. La zone A est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain (A et Avs), d'affaissements/effondrements (Avs) et d'éboulement (Avs). Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

La zone Avs est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (autoroute A6), imposant des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions, dans les secteurs affectés par le bruit *(voir annexe « bruit » du PLU et tracé indicatif des secteurs affectés, sur le plan de zonage)*.

Au titre des articles L.111-6 et 7 du code de l'urbanisme, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, à l'exception, notamment :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

En zone A, hors secteur Avs, 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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gaines ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique…) devront être dissimulés.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) :

- ne concernent pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; toutefois, celles-ci doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ;
- peuvent être adaptées dans le cas de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les dispositions de la rubrique 1.2 de la sous-section 1 ;
- ne concernent pas les constructions, installations, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

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

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 mètre.

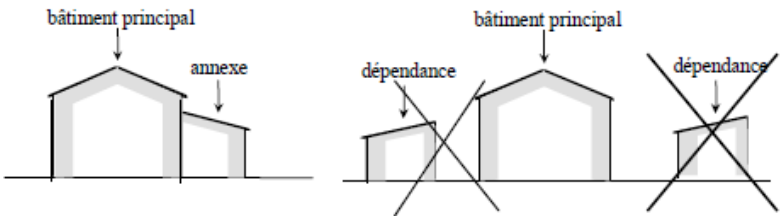
2. Toitures

❖ *Forme*

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

Par exceptions à cette règle :

- les annexes agricole accolées à un bâtiment principal, peuvent avoir une toiture à un pan.



- les toitures terrasses intégrales sont admises si elles sont végétalisées.

❖ *Couvertures*

Les bâtiments agricoles et leurs extensions (hors bâtiments agricoles anciens) présenteront une toiture d'aspect mat, en harmonie avec les toitures du village (ton terre cuite, rouge vieilli nuancé, brun-rouge).

Les matériaux de toitures des autres bâtiments autorisés seront de ton terre cuite et rouge vieilli nuancé.

D'autres matériaux traditionnels de couverture (notamment zinc, plomb, ardoises, laves…) pourront être mis en œuvre s'ils sont existants sur la construction, ou d'origine de la construction du bâtiment, ou pour des raisons techniques (pente trop faible pour la tuile par exemple).

Par exceptions à ces règles, les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas concernés par ces dispositions ; toutefois, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux serres, aux vérandas, aux toitures terrasses et végétalisées ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les bâtiments agricoles et leurs extensions présenteront des bardages dans des tons de nuances de beiges à bruns. Les éléments d'infrastructure, type silo, doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Les teintes des façades des autres bâtiments autorisés se rapprocheront des couleurs de l'environnement naturel et bâti (pierre de la région, terre de la région).

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

Les extensions des bâtiments d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

4. Piscines

En zone A uniquement, il est préconisé que le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines soient dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre, et la margelle dans un ton pierre ou en bois.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes, de même que les clôtures liées à l'activité autoroutière.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

Dans le cadre de réhabilitations, comme de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire autant que possible à la préservation des murs de clôture en pierre existants.

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.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les installations techniques, superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricoles sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

Les constructions à usage d'exploitation agricole/viticole devront respecter une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère. 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.

Les autres bâtiments autorisés, devront respecter une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

Par exceptions à ces règles :

- les extensions des bâtiments d'habitation peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence ;
- la hauteur des annexes est, au maximum, égale à 4 mètres au faîtage, et 3 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont celles liées à l'activité autoroutière.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

En zone A uniquement, **hors** secteur Avs :
Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises devront respecter un recul de 10 mètres, au minimum.

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

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En zone Avs, le long de l'autoroute, les constructions et installations admises, autres que celles liées à l'activité autoroutière, devront respecter une marge de recul au moins égale à la hauteur de l'ouvrage envisagé, avec un minimum de 25 mètres par rapport aux limites du Domaine Public Autoroutier Concédé.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

En zone A **et** en secteur Avs :
Les constructions et installations admises devront respecter un recul de 6 minimum en tout point de la construction, sur toute la longueur des limites séparatives.

Par exceptions à ces règles :

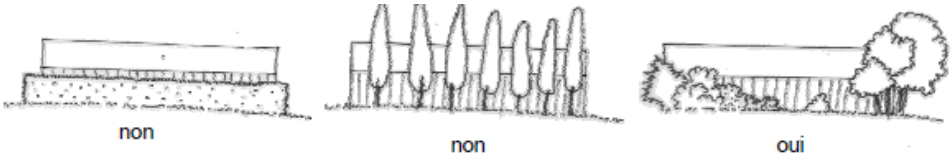
- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière
- en zone Avs, un recul différent pourra être accepté pour les constructions et installations liées à l'activité autoroutière, pour des contraintes techniques.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone A uniquement, **hors** secteur Avs :
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.

Les nouvelles implantations de dépôts, stockages et bâtiments d'activités 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.



Sur les espaces libres des terrains nouvellement bâtis :

- les haies vives plantées seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe) ;*
- les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les bosquets et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur, 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.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales et ruissellement

- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel.
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales)*.
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.
- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.
- En cas de sol imperméable dument justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- 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.
- Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs qu'ils convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N assure par conséquent une protection stricte (préservation de points de vue, coupure paysagère, espaces naturels, zones forestières, continuités écologiques…).

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Nc et Ncc : correspondant aux secteurs naturels de l'ancienne carrière ; le secteur Ncc est constructible sous conditions
- Nd : correspondant au secteur de l'ancienne décharge
- Nj : correspondant à des secteurs de jardins/potagers
- NLc : correspondant au secteur à vocation de tourisme et de loisirs au sein du parc du château.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à la rubrique 1.2.

En outre, dans les secteurs concernés par la présence de la Grotte de la Molle Pierre et l'Autel des Druides, le site de la Fontaine des Laides, identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme : les constructions, exhaussements et affouillements de sol sont interdits (hormis ceux nécessaires à la mise en valeur du patrimoine et aux fouilles archéologiques).

En outre, les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « cabotte », « tumulus » ou « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière, ni la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone **N** :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à l'identique, ou selon les règles en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou autoroutière, du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liés à l'activité autoroutière
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée, ou à l'activité agricole ; les remblais aux abords de l'autoroute, doivent être effectués selon un retrait au moins égal à la hauteur de la clôture autoroutière, et selon une hauteur inférieure à cette clôture.

En zone N uniquement, **hors** secteurs Nc, Ncc, Nd, Nj et NLc :

- L'adaptation et la rénovation des constructions existantes, dans le volume du bâtiment existant, sans changement de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, à l'approbation du PLU, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m²,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
  - la surface après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
  - l'extension ne conduit pas à la création de logement,
  - l'extension est implantée dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage,
  - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, à l'approbation du PLU, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une implantation dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage ; toutefois, les annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol sont limitées à 1 annexe par unité foncière. Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le mobilier urbain.

En secteur **Nc** uniquement, est aussi autorisée la remise en état d'anciennes carrières.

En secteur **Ncc** uniquement, sont aussi autorisées les nouvelles constructions liées à des activités compatibles avec le caractère de la zone, en réponse à un projet, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve de la prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier liés à la biodiversité (études habitats naturels, faune et flore, en particulier sur les espèces avifaunistiques).

En secteur **Nd** uniquement, sont aussi autorisés les travaux de réhabilitation des sites (modelage, apport de terre végétales et d'argile, plantation d'herbes, arbustes,...) ou de reconversion de ces sites, le cas échéant.

En secteur **Nj** uniquement, sont aussi autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 6 m², dans la limite de 1 abri par unité foncière, et sous réserve qu'il contienne l'ensemble du matériel nécessaire à l'occupation du sol (récupérateurs d'eau compris).

En secteur **NLc** uniquement, sont aussi autorisés, sous réserve de la desserte par les réseaux secs et humides, et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants à destination de commerce et activités de service (uniquement les sous-destinations : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et hébergement hôtelier et touristique), et à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (uniquement la sous-destination : autres équipements recevant du public) ;
- les extensions des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante en zone NLc, à l'approbation du PLU, uniquement sur les destinations et sous-destinations autorisées ci-dessus, et sans création de logement ;
- les annexes aux bâtiments existants – dont les piscines - dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (piscines non comprises), dans les limites graphiques de la zone NLc ;
- les nouvelles constructions selon les destinations et sous-destinations autorisées ci-dessus, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les terrains d'accueil des Habitations Légères de Loisirs (HLL), dans la limite d'une emprise au sol maximale de 70 m² par construction/HLL et à raison de 6 unités au maximum, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. La zone N est notamment impactée, par des risques de glissements de terrain (N, Nc, Ncc, Nd et Nj), d'affaissements/effondrements (N, Nc et Ncc) et d'éboulement (N, Nc, Ncc et Nd). Il convient de se reporter à l'annexe du règlement relative aux *« Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains »* préalablement à tout projet.

Les zones N et les secteurs Nc, Ncc et Nd sont concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (autoroute A6), imposant des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions, dans les secteurs affectés par le bruit *(voir annexe « bruit » du PLU et tracé indicatif des secteurs affectés, sur le plan de zonage)*.

En outre, s'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, les éléments protégés ponctuels ou linéaires de type « cabotte », « tumulus » ou « mur », identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, devront être reconstruits en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés).

Au titre des articles L.111-6 et 7 du code de l'urbanisme, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, à l'exception, notamment :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale…).

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. Le projet peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous (rubrique B) pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).

Au titre de l'article L.111-17 2°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gaines ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique…) devront être dissimulés.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique, (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

Spécificités pour les travaux sur le bâti « de type bâtiment » identifié et protégé au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme (tour crénelée du château) : tous les travaux effectués sur un bâtiment identifié, doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant l'intérêt au bâti : respect des volumes, des aspects des façades et, le cas échéant, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des menuiseries, ferronneries, modénatures et toitures.

Les dispositions ci-dessous (rubrique B) :

- ne concernent pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; toutefois, celles-ci doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent ;
- peuvent être adaptées dans le cas de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve de respecter les dispositions de la rubrique 1.2 de la sous-section 1 ;
- ne concernent pas les constructions, installations, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

1. Implantation et volumes

Lorsque le terrain est en pente, l'adaptation des constructions au relief est exigée.
En zone **N**, hors secteur Ncc, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel, ne doivent pas dépasser 0,80 mètre.

En secteur **Ncc**, l'emprise au sol totale des constructions doit être, au maximum, de 5 000 m².

2. Toitures

❖ *Forme*

En zone **N**, hors secteur Ncc, les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux pans.
Par exception à cette règle, les toitures terrasses sont admises si elles sont végétalisées.

En secteur **Ncc**, la forme des toitures n'est pas réglementée.

❖ *Couvertures*

En zone N uniquement, la teinte des matériaux de couverture doit s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes (vives) et le blanc pur sont interdits.

En secteur Nj uniquement, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

En secteur NLc uniquement :
Les matériaux de toitures des autres bâtiments autorisés seront de ton terre cuite et rouge vieilli nuancé. D'autres matériaux traditionnels de couverture (notamment zinc, plomb, ardoises, laves…) pourront être mis en œuvre s'ils sont existants sur la construction, ou d'origine de la construction du bâtiment, ou pour des raisons techniques (pente trop faible pour la tuile par exemple).

Les extensions des bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² ne sont pas concernés par ces dispositions ; toutefois, les matériaux utilisés ne devront pas nuire à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement bâti.

3. Façades

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, briques creuses… est interdit pour les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, 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 (pierre de la région, terre de la région).

Les parements bois d'aspect naturel sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées pour les façades, portails.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits pour les façades et bardages des constructions. Une harmonie de couleurs devra être recherchée entre la teinte des façades, et celle des huisseries et menuiseries.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (exemple : 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.

En zone N et en secteur NLc, les extensions des bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

4. Piscines

En zone N et en secteur NLc uniquement, il est préconisé que le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines soient dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre, et la margelle dans un ton pierre ou en bois.

C. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes, de même que les clôtures liées à l'activité autoroutière et les clôtures en secteur **Ncc**.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2 mètres à compter de la cote du terrain naturel la plus haute de la propriété.

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.
Elles suivront la pente du terrain naturel, sans redents ou avec de légers redents réguliers et discrets.

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

Les clôtures maçonnées, enduites, seront traitées en harmonie avec les murs de façade des constructions.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits, pour les clôtures (murs, murets, éventuels dispositifs les surmontant), portails et portillons.

Dans le cadre de réhabilitations, comme de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire autant que possible à la préservation des murs de clôture en pierre existants.

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.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent aussi en être exclus.

En zone N et en secteur NLc :

- les extensions des bâtiments existants autorisées peuvent avoir une hauteur maximale égale à celle du bâtiment existant de référence ;
- les annexes autorisées peuvent avoir une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

En secteur Nj, les abris de jardin peuvent avoir une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

En secteur NLc, les nouvelles constructions autorisées peuvent avoir une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

En secteur Ncc, les nouvelles constructions autorisées peuvent avoir une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont celles liées à l'activité autoroutière.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

En zone N et en secteur Nj uniquement :
Le long des voies et emprises publiques, les constructions et installations admises devront respecter un recul de 5 mètres, au minimum.

Toutefois, en zone N, le long de l'autoroute, les constructions et installations admises, autres que celles liées à l'activité autoroutière, devront respecter une marge de recul au moins égale à la hauteur de l'ouvrage envisagé, avec un minimum de 25 mètres par rapport aux limites du Domaine Public Autoroutier Concédé.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs n'est pas réglementée ;

- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée (en zone N uniquement), sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

En zone N et en secteur Nj uniquement :
Les constructions et installations admises devront respecter un recul de 3 minimum par rapport aux limites séparatives.

Par exceptions à ces règles :

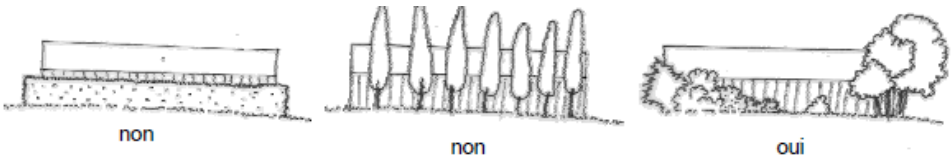
- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs n'est pas réglementée ;
- l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles est autorisée, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière
- en zone N, un recul différent pourra être accepté pour les constructions et installations liées à l'activité autoroutière, pour des contraintes techniques.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone N et en secteurs Nj et NLc uniquement, 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.

En secteur NLc uniquement, la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

En zone N et en secteurs Nj et NLc uniquement, toutes les nouvelles constructions autorisées, 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.



Sur les espaces libres des terrains nouvellement bâtis :

- les haies vives plantées seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe) ;*
- les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Toutefois, en zone N, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements, ouvrages, aménagements et constructions liées à l'activité autoroutière.

Les bosquets et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement, eaux pluviales), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

Concernant les réseaux humides, toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

A. ACCES ET VOIRIE

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 accès 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité ou de risque hydraulique.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

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.

B. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur, 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.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).

- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement :

- Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales et ruissellement

- Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel.
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière *(voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales)*.
- Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.
- Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.
- La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.
- En cas de sol imperméable dument justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- 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.
- Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.
- Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour le pompage des eaux, en cas d'inondation par remontée de nappe ou écoulements (ruissellement).

D. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des

équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. La localisation approximative du projet dans l'unité foncière doit être indiquée (conformément à l'article R410-1 du Code de l'Urbanisme).

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

Voir ci-dessous « Emprise au sol ».

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

DÉCLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment.

Les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable sont définis par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme fixe les nouvelles destinations des constructions (le règlement du PLU a été rédigé sur la base des nouvelles destinations et non en référence à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories à une autre de ces catégories.

L'article R.151-28 fixe les nouvelles sous-destinations des destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (R.151-29 du code de l'urbanisme).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol […] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Les installations techniques font partie intégrante des constructions.

Les auvents, pergolas ancrés au sol, et les piscines, sont des constructions, et sont donc à comptabiliser dans l'emprise au sol. L'emprise au sol des piscines comprend celle du bassin, de la terrasse et de la margelle.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESSENCES LOCALES OU INDIGENES

Les essences locales ou indigènes correspondent aux espèces de plantes (arbustes et arbres) que l'on trouve à l'état naturel, ou dans les haies bocagères locales. Elles ont l'avantage d'être très adaptées aux conditions édaphiques (caractéristiques des sols) et climatiques du territoire.

Voir la liste des essences indigènes en annexe.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les antennes et installations techniques (cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité) sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir.

PERMIS D'AMENAGER

Les articles R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme définissent les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager. Il s'agit notamment des lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (non exhaustif).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, …), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques…).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est définie par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON.

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES D'ARBUSTES ET ARBRES INDIGENES

(recherche par commune des espèces spontanées – Conservatoire Botanique national du bassin parisien et)

Liste des arbustes
Aubépine à deux styles
Aubépine à un style
Buis commun
Charmille
Chèvrefeuille des haies
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Épine-noire ou prunellier
Genévrier commun
Groseiller à Maquereaux
Groseillier des Alpes
Nerprun purgatif
Noisetier
Renouée du Japon
Rosier des haies
Rosier des champs
Rosier rude, églantier
Rosier à fleur en corymbe
Rosier à feuilles d'orme
Ronce à feuilles de noisetier
Sureau yèble
Sureau noir
Troëne
Vigne vierge commune

Liste des arbres
Bois de Sainte-Lucie
Charme
Châtaigner
Chêne
Chêne pubescent
Chêne sessile
Chêne à trochets
Cormier
Merisier vrai
Erable champêtre
Erable à feuille d'obier
Erable sycomore
Frêne élevé
Noyer commun
Prunier crèque
Robinier faux-acacia

ANNEXE 3 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du **Code de la construction et de l'habitation** (CCH – articles L.112-20 à 25 et R.112-5 à 10) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Plus précisément, **l'étude géotechnique** :

- **est imposée en aléa moyen ou fort** ((art. L.112-20 du CCH, arrêté du 22 juillet 2020),
- et à fournir par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible permettant la réalisation de maisons individuelles (art. L.112-21 du CCH), ou par le maitre d'ouvrage en cas de projet de construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements, si elle n'est pas annexée au titre de propriété du terrain (art. L.112-22 du CCH).

Trois arrêtés ont été pris le 22 juillet 2020 :

- l'un **définit le contenu des études géotechniques** ; il a été modifié par un arrêté du 24 septembre 2020, ses dispositions s'appliquent au 01/10/2020 ;
- le second **détermine les zones concernées** ;
- le troisième **définit des techniques particulières de construction** ; il a été modifié par un arrêté du 24 septembre 2020, ses dispositions s'appliquent au 01/10/2020.

Ces textes sont joints au règlement.

ANNEXE 4 : ÉLEMENTS DE CADRAGE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA CONNAISSANCE DU RISQUE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Voir documents joints :

4.1 Extrait cartographique de l'atlas des mouvements de terrains de Côte-d'Or sur Bouze-lès-Beaune (janvier 2018)

4.2 Extrait cartographique de l'atlas des mouvements de terrains de Côte-d'Or sur Bouze-lès-Beaune (janvier 2018), zoomé sur l'ancienne carrière, et superposé aux zones du PLU et à une photographie aérienne

4.3 Éléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains aux décisions individuelles d'urbanisme (juin 2019)

ANNEXE 5 : FICHES CONSEILS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (UDAP) COTE-D'OR

Voir les fiches jointes.

ANNEXE 6 : REGLEMENT DE SERVICE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES (CA BEAUNE COTE ET SUD)

Voir le règlement joint.