

Modification simplifiée n°2

Dossier d'approbation – 14 juin 2022

4. Règlement après modification

Plan Local d'Urbanisme de NOLAY

<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date du 14 juin 2022</p> <p>LE MAIRE :</p> <p><i>Jean Pascal MONIN</i></p> 	<p>PLU approuvé le : 10.02.2015 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.12.2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 14.06.2022</p> <div data-bbox="974 1173 1388 1412"><p>REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE</p><p>16 JUIN 2022</p></div>	
---	---	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
1, avenue du Général Leclerc - 71150 CHAGNY
Tél : 03 85 97 04 10 - blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
ZONE UA	12
ZONE UB	18
ZONE UE.....	24
ZONE UL.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
ZONE 1AUH	33
ZONE 1AUE	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
ZONE A.....	45
ZONE N	50
FICHES PATRIMOINE	55

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Règles d’urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d’Urbanisme :

- 1-Le présent document écrit référencé 4
- 2-Les documents graphiques n°3 concernant la réglementation thématique et de zones

Le présent document écrit comprend :

1-Tout d’abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques. Elles sont opposables quelle que soit la zone et s’ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques.

2-Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics ARTICLE 5 - Superficie des terrains ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement ARTICLE 13 - Obligation en matière d’espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations ARTICLE 14 - Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.) A15 – performances énergétiques et environnementales - A16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 2 - Principales autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

1-Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU. Elles se superposent au présent règlement.

2- Les articles du code de l’urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

-L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l’identique** d’un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu’il a été régulièrement édifié **et la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

-L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d’utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

-L 111-4, permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n’est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d’eau d’assainissement et d’électricité** et que la collectivité n’est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

-R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,

-R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains : -qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l’importance ou à la destination du projet envisagé, -dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès, -dont le **stationnement** hors des voies publiques n’est pas assuré.

-R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de

construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,

-R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,

-L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive,
- la législation sur l'activité commerciale...

Article 4 - Modalités d'application

1-Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.

2-Les constructions, voies, passages communs "existants" sont ceux qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existants ou en cours de construction.

3-Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4-La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre :

- d'une part, le faîtage, l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle

brute de la terrasse, mais équipements techniques et les ouvrages de faible emprise exclus (*voir dispositions communes – article 10*)

- et d'autre part, le niveau du fond de trottoir ou le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage.

5-Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.

6-Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

7-La voie de desserte d'un terrain est la voie (publique ou privée) disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut avoir plusieurs voies de desserte.

8-L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant réglementer l'implantation par rapport : -« aux voies » qu'elles soient privées ou publiques. - « aux emprises publiques » ne constituant pas une voie.

9-Pour l'application des articles 6 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.

10-Aux articles 7 et 8 les limites de propriété sont celles effectivement existantes à la date de délivrance de l'autorisation, ainsi que celles générées par l'autorisation dans le cadre d'un permis groupé valant division.

11-Les extensions modérées sont les créations de surface de plancher qui n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher.

12-Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,90 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage) et est soit ouvrante, soit en verre transparent.

13-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.

Article 5 – Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricole (A) et naturelle (N).

Les zones urbaines (U), regroupent 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. Il s'agit de :

- **La zone UA** : zone urbaine du centre-bourg. Elle comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du « Les Huiliers / St-Pierre ».

- **La zone UB** : zone à dominante résidentielle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Façade Sud-Ouest ».

- **La zone UE** : zone affectée aux activités économiques. Elle est concernée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » et « Les Vénères ».

- **La zone UL** : zone affectée aux loisirs, sports et équipements collectifs.

La zone à urbaniser 1AUH porte sur un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour une vocation résidentielle, avec un secteur 1AUHa (développement d'un éco-quartier sur l'emprise des terrains de football de la commune, dont le développement est conditionné à la création de nouveaux terrains de sports). Cette zone est concernée par quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs « Les Huiliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest ».

La zone à urbaniser 1AUE porte sur un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour une vocation économique. Cette zone est concernée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » et « Les Vénères ».

La zone agricole (A) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ap, présentant un intérêt paysager fort.

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comporte deux secteurs :

- NH, secteur comportant des hameaux à développement limité.
- NL correspondant aux activités sportives, de loisirs et de camping.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement. Les prescriptions spécifiques aux éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur figurent dans les articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

- Ils doivent être protégés et conservés.
- Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent donc pas s'étendre sur les clairières ou zones humides.
- Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.

2.2. DANS TOUS LES SECTEURS INONDABLES ISSUS DE L'ATLAS DHEUNE-COSANNE

Dans les secteurs inondables issus de l'atlas Dheune-Cosanne, pour toutes extensions ou constructions nouvelles :

- les sous-sols sont interdits
- la rehausse des planchers de +0,3 m par rapport aux plus hautes eaux connues est obligatoire

2.3. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION

Les constructions, pylônes et ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique sont autorisées sur toute l'emprise.

Les habitations nouvelles sont interdites dans ce secteur.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'ouvrage peuvent :

-s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites de propriété ou de l'emprise publique.

-dépasser l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone le cas échéant, si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent

-avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige.

-s'exonérer des impositions des articles 13, si elles sont susceptibles d'entraver le bon fonctionnement de l'ouvrage.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'ouvrage ne sont pas soumises au COS de la zone, le cas échéant.

2.4. DANS LA ZONE DE PROTECTION LIEE AUX ELEVAGES ET SILOS

Sont interdites dans le périmètre, tant que l'élevage ou le silo subsiste, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

Toutefois restent autorisées les habitations des exploitants si leur présence est nécessaire au fonctionnement ou à la gestion de l'installation.

2.5. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGE EAU POTABLE

Le territoire communal est concerné par les captages de la source Fontaine Drouet et de la source des Prés, et leurs périmètres de protection instaurés par arrêté préfectoral n°2013-050 du 31 juillet 2013 (DUP).

Sont autorisés les travaux, construction et installation nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.

Sont interdits :

-les autres constructions

-les décharges et stockages de matériau

-les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur

-les carrières et fouilles

-les activités économiques même sans construction

-les aires de stationnement de véhicules

-les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement

-et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentelle

Il convient de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour plus de précisions sur les périmètres de protection rapprochée et éloignée (délimitation, liste des interdictions et prescriptions en leur sein).

2.6. SUR LES EDIFICES PROTEGES

Les murs et les ouvrages doivent être conservés dans leur ensemble, leur aspect d'origine et leur linéarité. Les parties dégradées doivent être consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour leur conservation définitive ou pour le moins temporaire.

Les parties ne pouvant être conservée doivent être reconstruites à l'identique de l'existant.

2.7. SUR LES SITES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie 21000 DIJON, tél 03.80.68.65.50.18 ou 03.80.68.50.20° ;

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de

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

« Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou

travaux [...] peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ». (article 7).

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, les porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre :

- le faitage, l'égout du toit, ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse d'une part
- et le niveau du fond de trottoir ou le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage (en particulier en cas de terrains situés en contre-haut de la voie les desservant) d'autre part.

En zones U et AU, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (tels que coffrets, compteurs,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, lucarnes, machineries d'ascenseur,...).

En zones A et N, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, poteaux, pylônes, éoliennes,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarnes, acrotères,...).

ARTICLE 12 : Stationnement

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

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou à proximité. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales énoncées pour les différentes zones.

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zones UA, UB, UE, UL

ZONE UA

La zone UA correspond à une urbanisation traditionnelle : relativement dense avec des constructions sur étages, proches de la voie publique avec une mixité des fonctions : habitat, activité compatible avec un environnement résidentiel et des services.

La zone UA est concernée par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Huiliers / St-Pierre ».

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2)

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement ou garage collectif des poids lourds.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.
- Les activités économiques polluantes.
- Les exploitations forestières,
- Les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement

d'un quartier d'habitation,

- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire,
- Pour les bâtiments existants interdits à l'article 1 : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

Secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « les Huiliers/St-Pierre » :

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions, identifiées dans les sous-secteurs A, B et C du plan de l'OAP, sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la

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

Les divisions de parcelles contiguës devront prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue. Au besoin des servitudes de passage (article 682 du code civil) peuvent être instituées.

Le long de la RD 973, les accès automobiles sont limités à un seul par unité foncière.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

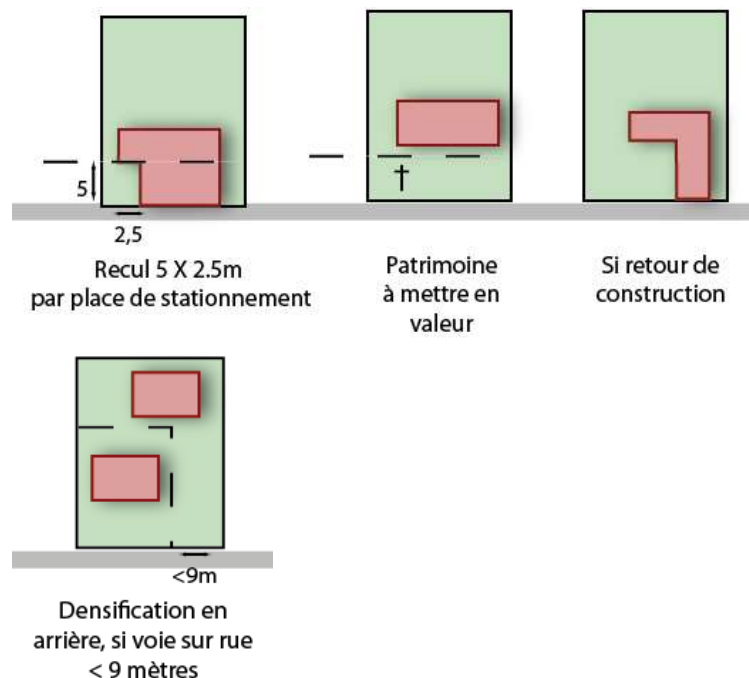
UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour permettre la création d'un stationnement perpendiculaire à la voirie. Le recul autorisé sera de 5 mètres pour une largeur de 2,5 m,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ou de constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement.

- si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres,
- au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.



Les constructions annexes doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Huilliers/St-Pierre », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres, et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4 m.

UA 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, annexes comprises (hors abris de jardin), ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes dans le quartier. En tout état de cause elle ne pourra excéder pour la partie en limite de voie trois niveaux droits.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,2m à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

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

UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Pour les annexes visibles depuis la rue, on veillera à une cohérence avec le caractère architectural de la construction existante (toitures, façades).

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les constructions suivantes peuvent s'affranchir des règles détaillées ci-dessous :

- les réhabilitations ou aménagements de construction existante si le projet tient compte du caractère architectural de la construction existante et contribue à sa mise en valeur architecturale et paysagère,
- les nouvelles constructions qui affirment une architecture contemporaine, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :
 - o les équipements collectifs,
 - o des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...,
 - o des parties de construction visant à animer la façade ou à mettre en évidence une partie du bâtiment ou de sa structure.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété) et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades des constructions

Les saillies, balcons et autres débordements au-dessus d'une voie ne pourront excéder 0.50 m d'épaisseur ;

Les murs doivent être :

- soit couverts d'enduit aspect taloché ou gratté,
- soit en pierres calcaires à joints secs ou d'aspect joints secs. Ils pourront être agrémentés des pierres d'appareillage aux angles et/ou encadrements de baies, de modénatures de baies ou de de soubassements.

Vitrines

Les vitrines ne peuvent excéder la hauteur du rez-de-chaussée, sauf à s'intégrer dans une continuité architecturale verticale initiale du bâtiment.

Les vitrines s'insérant dans un bâtiment existant ne peuvent détruire un élément de structure du bâtiment. Elles ne peuvent conduire à détruire ou dissimuler un élément de continuité vertical ou horizontal comme le bandeau. Dans le cas où elles couvrent deux bâtiments, elles doivent conserver la lisibilité du rythme des façades de chaque bâtiment.

Ouvertures autres que vitrines

Les portes d'entrée à la construction face à la voie de desserte ne peuvent être vitrées sur plus de la moitié de leur hauteur.

Les portes de garages doivent être pleines, éventuellement pourvues de petites ouvertures d'éclairage sur la partie haute de la porte.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde. Leur largeur hors tout ne doit pas excéder 1,20m.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

A défaut, en bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée

- soit d'un mur maçonné, soit enduit aspect taloché ou gratté des deux côtés
- soit en appareillage de pierres calcaires sèches de hauteur au moins égale à 1.80 m
- soit d'un soubassement maçonné comme indiqué ci-dessus, surmonté d'une grille à éléments verticaux éventuellement agrémentés de volutes

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Dans le secteur concerné par l'aléa inondation, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées. Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Cosanne seront obligatoirement de type grillagé.

Les portails et portillons doivent être soit d'aspect bois plein, soit d'aspect métal composé d'une partie pleine et de grilles à éléments verticaux éventuellement agrémentés de volutes. Ils doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Abords de la construction

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont

préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume est adapté à leur fonction.

UA 12 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de l’Orientation d’aménagement et de programmation du secteur de « Les Huilliers/St-Pierre », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiées au schéma.

Dans les opérations d’aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

UA 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans le cadre de l’orientation d’aménagement et de programmation « Les Huilliers/St-Pierre », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiés au schéma.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UB

La zone UB à caractère pavillonnaire prédominant, peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

L'évolution de cette zone est favorisée dans le respect de ses caractéristiques urbaines.

La zone UB est concernée par les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade Sud-Ouest ».

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2)

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités économiques polluantes et/ou fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et le stationnement des caravanes.
- Les exploitations forestières.
- Les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire,
- Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

Secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest » :

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Les divisions de parcelles contiguës devront prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue. Au besoin des servitudes passage (article 682 du code civil) peuvent être instituées.

Le long de la RD 973, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries doivent être raccordées aux voiries existantes dans la mesure du possible et prévoir des maillages en attente pour d'éventuelles extensions.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

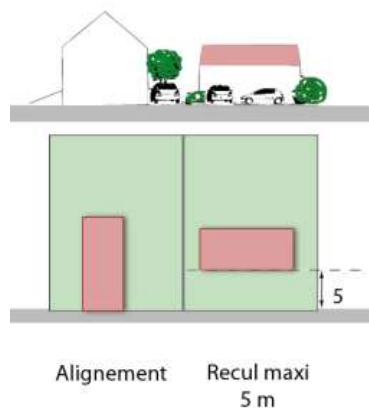
UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

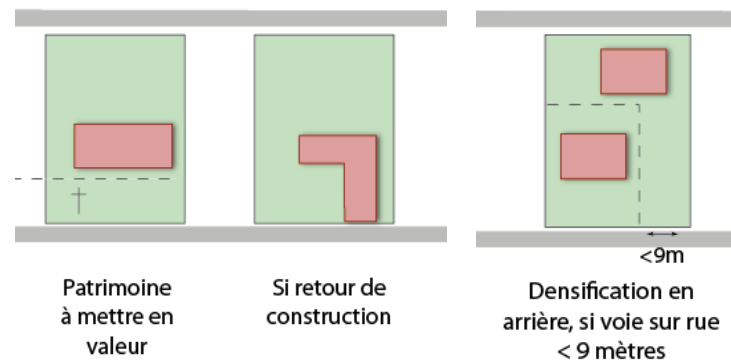
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou projeté,
- soit à une distance de l'alignement inférieure ou égale à 5 m.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres.



Les constructions annexes doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une

distance minimum de 3 mètres, et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Les piscines doivent être situées à au moins de 2 m de toutes les limites séparatives de propriété.

UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4 m.

UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, annexes comprises (hors abris de jardin), est fixée à 13 m au faîtage ou 9 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Une tolérance de 1 m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,2m à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

- les constructions adossées à une construction existante, pourront atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain,
- les équipements collectifs si le fonctionnement de l'équipement le nécessite.

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect

compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété) et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades des constructions

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Elles 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 couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. On privilégiera les couleurs ocres en se référant à la fiche 'Construire ou restaurer Les Couleurs' en informations complémentaires du PLU.

Dans tous les cas le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit éventuellement surmonté d'éléments ajourés,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage.

Sont interdites les plaques de béton.

Dans le secteur concerné par l'aléa inondation, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées. Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Cosanne seront obligatoirement de type grillagé.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Abords de la construction

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume est adapté à leur fonction.

UB 12 - STATIONNEMENT

Habitation :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 90 m² de surface de plancher.
- 2 places au-delà de 90 m² de surface de plancher,

Dans les opérations d'ensemble, il doit être réalisé sur les espaces collectifs 1 place de stationnement pour 5 logements.

Activité économique :

- pour les bureaux, hébergement hôtelier : 25% minimum et 30 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement,
- pour les locaux d'artisanat et commerces : 2 places minimum dont un emplacement pour le chargement/déchargement.

Dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la « Façade sud-ouest », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiées au schéma.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum d'essences fleuries.

Dans les opérations d'ensemble

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser

(espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiés au schéma.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non règlementé.

UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non règlementé.

UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non règlementé.

ZONE UE

La zone UE, principalement affectée à l'activité économique, accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'évolution de cette zone est favorisée dans le respect de ses caractéristiques urbaines.

La zone UE est concernée par les dispositions de deux orientations d'aménagement et de programmation : « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » et « Les Vénères ».

La zone UE comporte un secteur UEa au niveau du silo d'entrée de ville Est, dont la hauteur bâtie maximale est plus élevée.

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les exploitations forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone UE, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,

- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 80m² et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.
- Toutes les constructions à la condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 5 m de limite des zones destinées à l'habitat.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire.

En zone UEa, seules sont autorisées la construction et l'extension de silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance ou à la destination des immeubles et permettant la circulation des poids lourds.

La desserte sur la RD 973 de terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

UE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des orientations d'aménagement et de programmation « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » et « Les Vénères », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

En zone UEa, cette hauteur maximale est portée à 20 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

On recherche ainsi des constructions qui pourraient mettre en valeur le caractère du centre-bourg et valoriser les entrées de ville de Nolay. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural, un rappel à d'autres styles régionaux, une architecture d'enseigne.

Façades et toitures des constructions

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et

ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est interdit en dehors de l'enseigne.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume).

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum). Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

Clôtures

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée au choix :

- d'une construction (matériau, volume),
- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et éventuellement doublée de haies.

Abords de la construction

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte doivent être exclusivement destinés aux stationnements véhicules légers et/ou aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés sauf les lignes à haute tension.

UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

UE 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

UE15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

UE16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UL

La zone UL correspond à un secteur d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles.

La zone UL est concernée par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest ».

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

UL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
- les carrières.

UL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- les activités polluantes,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est défini aux schémas des orientations d'aménagement et de programmation « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest ».

UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du centre ancien.

UL 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

UL 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AUH

Zone 1AUE

ZONE 1AUH

La zone 1AUH correspond au développement futur du bourg. Ces nouveaux quartiers auront une vocation principale d'habitat, avec une possibilité de mixer les fonctions : habitat, activité compatible avec un environnement résidentiel et des services.

La zone 1AUH est concernée par les dispositions de 4 orientations d'aménagement et de programmation :

- « Les Huiliers/St-Pierre »,
- « Porte d'entrée est-côté Beaune »,
- « Clos Carnot »
- et « Façade Sud-Ouest ».

Enfin, elle comprend un secteur 1AUHa correspondant au développement d'un éco-quartier sur l'emprise des terrains de football de la commune, où le développement ne pourra être réalisé sans la création de nouveaux terrains de sports.

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2)

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

1AUH 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités économiques polluantes,
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les activités économiques fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds

- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et le stationnement des caravanes
- Les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

1AUH 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone 1AUH, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUH, sous les conditions :
 - o d'être relié à une voie publique et aux réseaux conformément aux articles 1AUH3 et 1AUH4,
 - o de faire partie d'une opération d'ensemble

à l'exception des zones 1AUh couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. paragraphes ci-dessous).

De plus, en zone 1AUHa, sont admis sous condition :

- L'urbanisation du secteur sous la condition que de nouveaux terrains de sports communaux soient réalisés dans une autre partie de la commune.

Secteurs des orientations d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest » : « Les Huiliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest » :

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement

d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Les divisions de parcelles contiguës devront prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue. Au besoin des servitudes passage (article 682 du code civil) peuvent être instituées.

Le long de la RD 973, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse sont à éviter et, en tout état de cause, doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries doivent être raccordées aux voiries existantes dans la mesure du possible et prévoir des maillages en attente pour d'éventuelles extensions.

1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

1AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

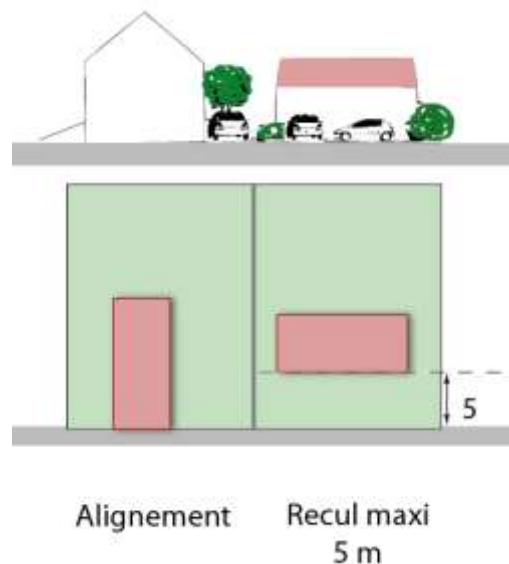
Non règlementé.

1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

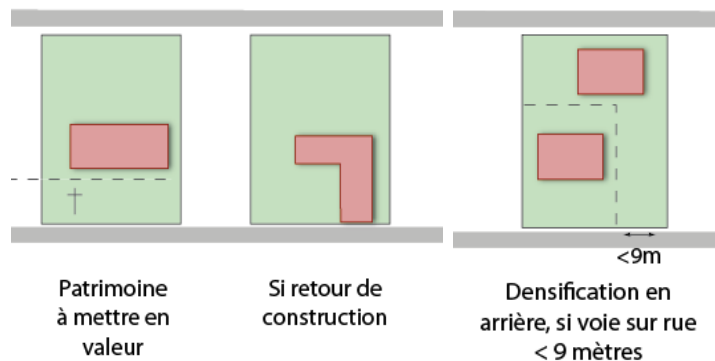
- soit à l'alignement actuel ou projeté,

- soit à une distance de l'alignement inférieure ou égale à 5 m,
- à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur des « Huilliers/St-Pierre » qui doivent s'implanter à 2 m de l'alignement sur rue.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres.



Les constructions annexes doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est défini aux schémas des orientations d'aménagement et de programmation « Les Huiliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest ».

1AUH 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres, et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

Les piscines doivent être situées à au moins 2 m de toutes les limites séparatives de propriété.

1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, annexes comprises (hors abris de jardin), est fixée à 13 m au faîtage ou 9 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Une tolérance de 1 m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,2m à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

- les constructions adossées à une construction existante, pourront atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain,
- les équipements collectifs si le fonctionnement de l'équipement le nécessite.

1AUH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété), et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades des constructions

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Elles 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 couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. On privilégiera les couleurs ocres en se référant à la fiche 'Construire ou restaurer Les Couleurs' en informations complémentaires du PLU.

Dans tous les cas le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit éventuellement surmonté d'éléments ajourés,

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage.

Sont interdites les plaques de béton.

Dans le secteur concerné par l'aléa inondation, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible, à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées. Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et la Cosanne seront obligatoirement de type grillagé.

Abords de la construction

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulés (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Des écrans de verdure sont recommandés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume est adapté à leur fonction.

1AUH 12 - STATIONNEMENT

Habitation :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 90 m² de surface de plancher.
- 2 places au-delà de 90 m² de surface de plancher,

Dans les opérations d'ensemble, il doit être réalisé sur les espaces collectifs 1 place de stationnement pour 5 logements.

Activité économique :

- pour les bureaux, hébergement hôtelier : 25% minimum et 30 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement,
- pour les locaux d'artisanat et commerces : 2 places minimum dont un emplacement pour le chargement/déchargement.

Il n'est pas imposé de règles de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

de la « Façade sud-ouest », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiées au schéma.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

1AUH 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum d'essences fleuries.

Dans les opérations d'ensemble

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m² du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Huilliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,...) identifiés au schéma.

1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

1AUH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

1AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 1AUE

La zone 1AUE, est une zone d'urbanisation future principalement affectée à l'activité économique. Elle pourra également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AUE est concernée par les dispositions de deux orientations d'aménagement et de programmation :

- « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » -
- « Les Vénères ».

Par ailleurs, ce secteur a été identifié à l'échelle du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges en tant que Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM). Cette zone permet notamment l'accueil d'implantations commerciales de plus de 500 m² de surface de vente.

Enfin, elle comprend un secteur spécifique 1AUEe correspondant à un développement potentiel des services de santé et/ou équipement collectif.

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

1AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

1AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone 1AUE, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 80m² et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE est conditionnée au fait d'être reliée à une voie publique et aux réseaux conformément aux articles 1AUE3 et 1AUE4 et de faire partie d'une opération d'ensemble.
- Toutes les constructions à la condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 5 m de limite des zones destinées à l'habitat.

De plus, en zone 1AUEe :

- L'ouverture à urbanisation sera réalisée sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble reprenant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation Les Vénères.

1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance ou à la destination des immeubles et permettant la circulation des poids lourds.

La desserte sur la RD 973 de terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

Eaux pluviales

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.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait, à l'exception des constructions identifiées au schéma de :

- l'OAP du secteur de la « Porte d'Entrée Est-côté Beaune » qui doivent s'implanter à l'alignement sur rue.
- l'OAP du secteur « Les Vénères » qui doivent s'implanter à 2 m de l'alignement sur rue.

1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de limite des zones destinées à l'habitat.

1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, à l'exception du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Porte d'entrée est-côté Beaune », pour lequel, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiqués dans le texte et au schéma, selon les courbes de niveau.

1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Insertion dans le site et généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures 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.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

De plus, dans le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Porte d'entrée est-côté Beaune », pour lequel, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les bâtiments de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal.
- Les enseignes devront être intégrées au gabarit de façades de bâtiment.

Couleur et matériaux de façades

Les matériaux de façade seront sobres et de qualité permettant une intégration dans un secteur paysager sensible.

Les matériaux brillants, les couleurs claires (blanc) ou trop criardes seront interdits. Le blanc est interdit en dehors de l'enseigne. Les matériaux de constructions

auront un aspect mat. Les tonalités des façades devront être neutre ou en harmonie avec le lieu (nuances de terres, de pierres locales, gris).

Les couleurs des enseignes pourront être reprises en faible quantité, dans quelques éléments particuliers de la façade tels que les menuiseries.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum). Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

De plus, dans le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Porte d'entrée est-côté Beaune », les façades des bâtiments particulièrement visibles depuis la RD973 seront soignées.

Divers

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

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

1AUE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) devra être aménagée.

1AUE 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la « Porte d'entrée Est-Porte de Beaune », les constructions doivent prévoir les stationnements mutualisés identifiées au schéma.

1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

1AUE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

1AUE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zones A, N

ZONE A

La zone A correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage agricole comprend un secteur AP, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de qualité agronomique.

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2)

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A et AP, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, sont admis sous conditions sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées :

- les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes à l'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci, ,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :
 - o à la gestion de déchets ou de l'eau,

- o à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- o au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages s'ils ne peuvent être enterrés,
- o à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements collectifs de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface hors œuvre n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.
- Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone: les aménagements et les extensions modérées (dont les vérandas).

En zone AP, sont admis sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de :

- démontrer qu'aucune autre zone ou secteur du PLU n'est en mesure d'accueillir l'ouvrage ou la construction en fonction de sa finalité,
- l'intégration de la réalisation dans son paysage par un traitement soigné des constructions et/ou ouvrages ainsi que de leurs abords.

A 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

Toutefois pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

L'abreuvement des animaux peut être issu d'un pompage ou d'une source.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

- soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées ; dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci;
- soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter l'émissaire, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de pré-traitement.

Réseau d'eaux pluviales

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 dûment 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.

Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs doivent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité à l'annexe sanitaire, un terrain pour être constructible doit présenter une superficie minimale permettant de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 6 m.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.

Toutefois l'implantation en limite est toujours autorisée si la construction s'adosse à une construction agricole existante sur la limite.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

Non règlementé.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse (cheminées exclues).

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

On recherche ainsi des constructions qui pourraient mettre en valeur le caractère du centre-bourg de Nolay. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural, un rappel à d'autres styles régionaux.

Aspect des constructions maçonnées

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Sont interdites les toitures aux couleurs brillantes, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère fortement l'aspect.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Elles 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 couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. On privilégiera les couleurs ocres en se référant à la fiche 'Construire ou restaurer Les Couleurs' en informations complémentaires du PLU.

Dans tous les cas le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume).

Les toitures terrasses sont admises. Dans le cas d'une toiture à pans : la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 20 et 35 °

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Localisation des aires de stationnement

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

A 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Non règlementé.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE N

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur Nh correspondant à des constructions isolées ou hameaux secondaires,
- le secteur NL correspondant aux activités sportives, de loisirs et de camping.

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2)

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, Nh et NL, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone N, sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées.

- Les aménagements et extensions modérées des constructions existantes,

En plus des conditions liées à la zone N, en secteur Nh sont admises sous conditions :

- La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat,
- Les constructions et installations et extensions agricoles et forestières,
- Les abris de jardin ou autres petites constructions, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m² et dans la limite d'une part de propriété.

En plus des conditions liées à la zone N, en secteur NL sont admises sous conditions :

- les activités liées aux sports et aux loisirs,
- les jardins ouvriers,
- les campings, habitations nécessaires au gardiennage du camping dans la limite de une par camping et les habitations légères de loisirs.

N 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours et aisément utilisable par la circulation automobile.

N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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).

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable et de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé.

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Réseau d'assainissement :

Un terrain pour recevoir les constructions et installations autorisées alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

- soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées, dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit être pourvu d'un assainissement individuel. Les effluents susceptibles d'affecter l'émissaire, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de pré-traitement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible, et être inspectés facilement et accessibles par engins.

Réseau d'eaux pluviales

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 dûment 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.

N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter à la limite ou en recul.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à la limite ou en recul.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 10 % de la superficie de la propriété en secteur NL,
- 30 % de la superficie de la propriété en secteur Nh.

Les constructions existantes en situation de dépassement pourront faire l'objet d'une extension modérée.

N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 7 m au faîtage ou 3 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse en secteur NL,
- 10 m au faîtage ou 6 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse en secteur Nh.

Les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les murs de soutènement en maçonnerie traditionnelle existants le long de la RD 33 doivent être conservés. Ils ne peuvent être remplacés par des talutages et doivent être entretenus et refaits à l'identique en cas de besoin.

Les constructions suivantes peuvent s'affranchir des règles détaillées ci-dessous :

- les réhabilitations ou aménagements de construction existante si le projet tient compte du caractère architectural de la construction existante et contribue à sa mise en valeur architecturale et paysagère,
- les nouvelles constructions qui affirment une architecture contemporaine,

valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- o les équipements collectifs,
- o des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- o des parties de construction visant à animer la façade ou à mettre en évidence une partie du bâtiment ou de sa structure.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Elles 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 couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. On privilégiera les couleurs ocres en se référant à la fiche 'Construire ou restaurer Les Couleurs' en informations complémentaires du PLU.

Dans tous les cas le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment. Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics

N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

N 13 - ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Si une clôture est réalisée, elle devra être composée d'essences locales et variées, et masquer tout élément opaque type palissade, grillages.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

FICHES PATRIMOINE (L.123-1-5 7) DU CODE DE L'URBANISME)

Fiche 1



Situation sur le plan de repérage : 1

Dénomination : Lavoir de Saigey

Fiche 2



Situation sur le plan de repérage : 2

Dénomination : Croix de Saigey

Fiche 3

Situation sur le plan de repérage : 3

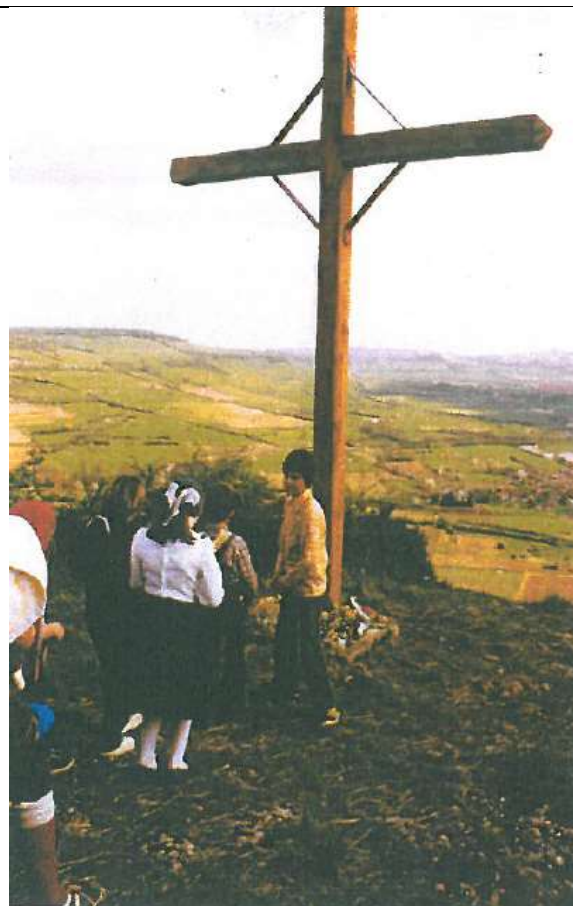
Dénomination : Four à pain de Saigey

Fiche 4

Situation sur le plan de repérage : 4

Dénomination : Vierge

Fiche 5



Situation sur le plan de repérage : 5

Dénomination : Croix Saint-Philippe

Fiche 6



Situation sur le plan de repérage : 6

Dénomination : Vignes de la commune

Fiche 7



Situation sur le plan de repérage : 7

Dénomination : Mur de Pierre à côté des vignes à Cirey

Fiche 8



Situation sur le plan de repérage : 8

Dénomination : Pont du verre

Fiche 9



Situation sur le plan de repérage : 9

Dénomination : Croix Saint-Marc

Fiche 10



Situation sur le plan de repérage : 10

Dénomination : Mur du banc

Fiche 11



Situation sur le plan de repérage : 11

Dénomination : Four à pain Quart Joly

Fiche 12

Situation sur le plan de repérage : 12

Dénomination : Fontaine

Fiche 13



Situation sur le plan de repérage : 13

Dénomination : Calvaire Quart Joly

Fiche 14

Situation sur le plan de repérage : 14

Dénomination : Mur en Pierre Rue Perraudin

Fiche 15

Situation sur le plan de repérage : 15

Dénomination : Fontaine

Fiche 16

Situation sur le plan de repérage : 16

Dénomination : Fontaine

Fiche 17



Situation sur le plan de repérage : 17

Dénomination : Four à pain Rue Perraudin

Fiche 18



Situation sur le plan de repérage : 18

Dénomination : Ecole de Cirey

Fiche 19



Situation sur le plan de repérage : 19

Dénomination : Chapelle de Cirey

Fiche 20



Situation sur le plan de repérage : 20

Dénomination : Monument aux morts de Cirey

Fiche 21



Situation sur le plan de repérage : 21

Dénomination : Lavoir de Cirey

Fiche 22

Situation sur le plan de repérage : 22

Dénomination : Calvaire

Fiche 23



Situation sur le plan de repérage : 23

Dénomination : Pont de la voie verte

Fiche 24



Situation sur le plan de repérage : 24

Dénomination : Mur en pierre Rte de Cirey

Fiche 25



Situation sur le plan de repérage : 25

Dénomination : Croix Mission

Fiche 26



Situation sur le plan de repérage : 26

Dénomination : Croix Boutonné

Fiche 27

Situation sur le plan de repérage : 27

Dénomination : Plan d'eau



Situation sur le plan de repérage : 28

Dénomination : Croix vers Atac

Fiche 29



Situation sur le plan de repérage : 29

Dénomination : Pont Route de Change

Fiche 30



Situation sur le plan de repérage : 30

Dénomination : Stelle E, Verdereau et J, Jeannot morts en 1944

Fiche 31



Situation sur le plan de repérage : 31

Dénomination : Plan d'eau

Fiche 32



Situation sur le plan de repérage : 32

Dénomination : Mur de la Brasserie

Fiche 33



Situation sur le plan de repérage : 33

Dénomination : Brasserie

Fiche 34



Situation sur le plan de repérage : 34

Dénomination : Lavoir de la Brasserie

Fiche 35



Situation sur le plan de repérage : 35

Dénomination : Mur de la Brasserie

Fiche 36



Situation sur le plan de repérage : 36

Dénomination : Croix rue Max Monthelie

Fiche 37



Situation sur le plan de repérage : 37

Dénomination : Monument aux morts Hôtel de Ville 1970

Fiche 38



Situation sur le plan de repérage : 38

Dénomination : Monument aux morts Hôtel de Ville 1914-1918

Fiche 39



Situation sur le plan de repérage : 39

Dénomination : Croix jardin de la cure

Fiche 40

Situation sur le plan de repérage : 40

Dénomination : Cure

Fiche 41



Situation sur le plan de repérage : 41

Dénomination : Croix Rue Saint-Quentin



Fiche 43



Situation sur le plan de repérage : 43

Dénomination : Maison Carnot

Fiche 44



Situation sur le plan de repérage : 44

Dénomination : Statut Carnot

Fiche 45



Situation sur le plan de repérage : 45

Dénomination : Croix rue Grange Champion

Fiche 46



Situation sur le plan de repérage : 46

Dénomination : Croix Blanche

Fiche 47



Situation sur le plan de repérage : 47

Dénomination : Mur Carnot

Fiche 48

Situation sur le plan de repérage : 48

Dénomination : Calvaire

Fiche 49



Situation sur le plan de repérage : 49

Dénomination : Pont sur la Cosanne

Fiche 50



Situation sur le plan de repérage : 50

Dénomination : Pont sur la Cosanne

Fiche 51



Situation sur le plan de repérage : 51

Dénomination : Pont sur la Cosanne

Fiche 52



Situation sur le plan de repérage : 52

Dénomination : Pont sur la Cozanne

Fiche 53



Situation sur le plan de repérage : 53

Dénomination : Fontaine petite Rue Franche

Fiche 54



Situation sur le plan de repérage : 54

Dénomination : calvaire Chapelle Saint-Pierre

Fiche 55



Situation sur le plan de repérage : 55

Dénomination : Chapelle Saint-Pierre

Fiche 56



Situation sur le plan de repérage : 56

Dénomination : Lavoir Saint-Pierre

Fiche 57



Situation sur le plan de repérage : 57

Dénomination : Pont Saint-Pierre

Fiche 58



Situation sur le plan de repérage : 58

Dénomination : Mur rue des Huilliers

Fiche 59



Situation sur le plan de repérage : 59

Dénomination : Mur rue Dubois Berry

Fiche 60



Situation sur le plan de repérage : 60

Dénomination : Mur du Cimetière

Fiche 61



Situation sur le plan de repérage : 61

Dénomination : Calvaire du Cimetière

Fiche 62



Situation sur le plan de repérage : 62

Dénomination : Mur rue du Try

Fiche 63

Situation sur le plan de repérage : 63

Dénomination : Pont des Vaches disparu

Fiche 64



Situation sur le plan de repérage : 64

Dénomination : Croix Carrouge

Fiche 65



Situation sur le plan de repérage : 65

Dénomination : Croix Flachot