

Commune de Vougeot




Département de Côte d'Or



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

	Prescription par DCM en date du
	Arrêt-projet par DCM en date du
	Mis à l'enquête publique par arrêté municipal en date du
	Approuvé par DCM en date du

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A. CADRE REGLEMENTAIRE	3
B. ORGANISATION DU PLU.....	4
C. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
D. AUTRES DISPOSITIONS.....	5
ZONE URBAINE	6
ZONE UA.....	7
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	7
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	10
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	19
ZONE UB.....	22
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	22
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	25
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
ZONE UE	35
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	35
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	38
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
ZONE A URBANISER.....	49
ZONE 2AU	50
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	50
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	51
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	52
ZONES AGRICOLES	53
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	54

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	55
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	57
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE.....	59
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	61
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	63
ANNEXES.....	64
A. DEFINITION/LEXIQUE :.....	64
1. DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	64
2. Matériaux biosourcés :	68
3. Lexique	68
B. LISTE DE VEGETAUX.....	70

PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune de **VOUGEOT**.

A. CADRE REGLEMENTAIRE

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1 : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

(...)

Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Sont et demeurent applicables :

Les périmètres visés à l'article R. 151-52, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-8, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.421-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

L'article L. 111-11, sur l'insuffisance de la desserte par les réseaux.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les règles spécifiques des lotissements.

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

B. ORGANISATION DU PLU

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

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »,
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU »,
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A »
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N »

Il comprend également

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
- Les éléments identifiés au titre de l'art L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques

C. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

D. AUTRES DISPOSITIONS

1. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).
4. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable
5. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).
6. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m².

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur le plan de zonage.

ZONE URBAINE

Article R151-18 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'échelle du présent document les zones urbaines suivantes sont définies :

- **Ua** : qui correspond au centre historique du village de Vougeot, ou certaines prescriptions en matière de protection du patrimoine s'appliquent
- **Ub** : qui correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation situés à l'Est de la RD 974
- **Ue** : qui correspond à des espaces urbanisés principalement dévolus à l'accueil et au développement des activités économiques

ZONE Ua

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ua correspond au cœur de bourg de la commune de Vougeot. Cette zone caractérisée par un bâti « traditionnel » le plus souvent à l'alignement des voies accueille de l'habitat, des équipements et des commerces et services.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone Ua accueille également des exploitations viticoles et des chais.

Des éléments bâtis font l'objet d'une identification spécifique au sein de la zone Ua (Murs, bâtiments,...) conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces éléments tout projet de modification, démolition,... est soumis à déclaration préalable.

Au cas par cas certains projets pourront être refusés ou modifiés afin de garantir la conservation de ces éléments « emblématiques » de la trame bâtie de Vougeot.

De même sont identifiés au sein de la zone Ua, conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des espaces de parcs, jardins, mais également des espaces boisés et végétalisés « à préserver » pour lesquels des restrictions en matière d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.2.)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement :		
	Hébergement :		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		✓
	Restauration :		
	Commerce de gros :	✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		
	Hébergement hôtelier et touristique :		
	Cinéma :	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
	Salles d'art et de spectacle :		
	Équipements sportifs :		
	Autres équipements recevant du public :		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	✓	
	Entrepôt :	✓	
	Bureau :		
	Centre de congrès et d'exposition :		

De plus sont également interdits :

- Les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.
- La suppression de certains éléments bâtis identifiés au droit du règlement graphique

Article 1.2.2. Restrictions

Des restrictions s'appliquent aux destinations suivantes :

- Les activités agricoles, artisanales et commerciales peuvent s'implanter de fait au sein de la zone Ua sous réserve que dans leur fonctionnement elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer.
- La reconstruction des bâtiments initialement non conformes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de respecter les dispositions réglementaires mentionnées ci-après.

Au sein des espaces « jardins et vergers à protéger » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des logements et constructions existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² (*ce calcul prend en compte les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document*)
- *les bâtiments à vocation d'activités (artisanat, commerces services,...) dans la limite d'une surface de plancher de 50 m²*
- *le changement de destination de constructions existantes sauf si ce changement a pour objet de créer des logements*

Toute construction à vocation de logements ou d'hébergement qui aurait pour conséquence de reléguer une habitation existante en 2^e rang (ou plus) par rapport à la voie de desserte est proscrite.

Les cheminements piétons identifiés au droit du règlement graphique ne peuvent en aucun cas servir d'appui pour la création d'accès automobile.

Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19

Concernant les éléments bâtis, murs identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U. les prescriptions suivantes doivent être préservés. La démolition est interdite.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (boisements, alignements boisés,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement ou compensation pourra être exigé.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

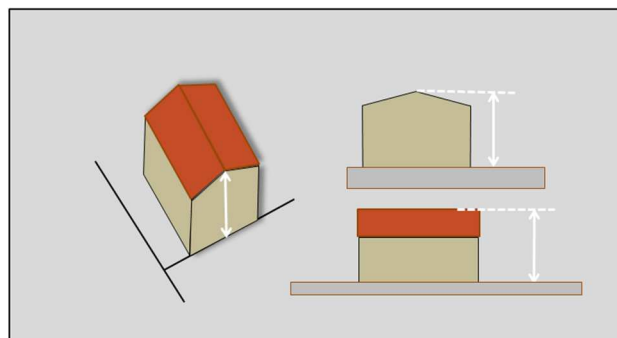
Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : trois niveaux habitables, sans dépasser 12 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- bâtiments d'activités et viticoles : 10 m au faitage
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- abris de jardins : 5m

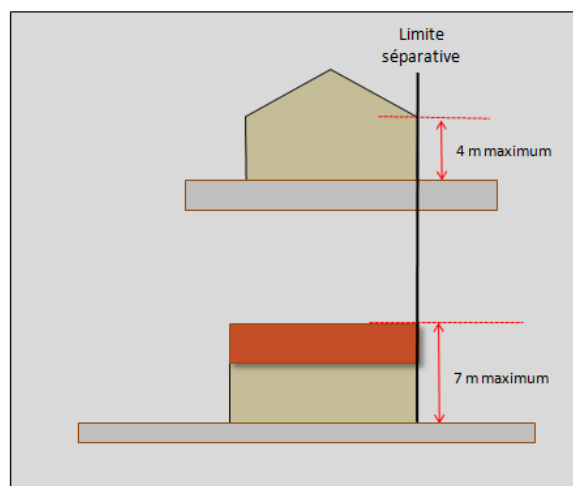


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux constructions édifiées en limite séparative qui s'appuie sur une construction voisine de hauteur supérieure. Dans ce cadre la hauteur de la nouvelle construction pourra se rapprocher de celle de la construction voisine



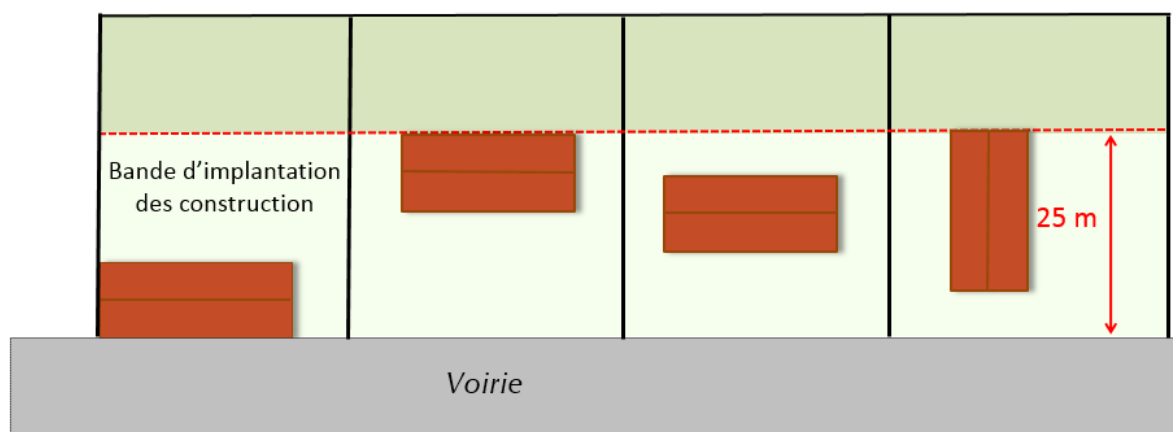
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir documents 5 et 6), la totalité de l'emprise au sol de la construction principale devra être implantée dans une bande de 25 m à partir de l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

Toutefois pour certains terrains existants à la date d'approbation du PLU, dont la configuration ne permet pas l'application de dispositions sus-mentionnées, un recul supérieur pourra être autorisé. Ce recul ne pourra en aucun cas être supérieur à 35 m.



D'une manière générale le respect du front bâti existant sera imposé.

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux annexes à la construction principale ne présentant pas une vocation d'habitat qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de construction principale de 25 m.

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

De même cette limite ne s'applique pas au changement de destination des bâtiments existants (situés en dehors des espaces de jardins à préserver) à la date d'approbation du PLU ainsi qu'à l'extension des constructions existantes initialement présentes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois les changements de destination à vocation d'habitat ou d'activités doivent bénéficier d'un accès suffisant à même de permettre la desserte de ces constructions (minimum 3 m de large).

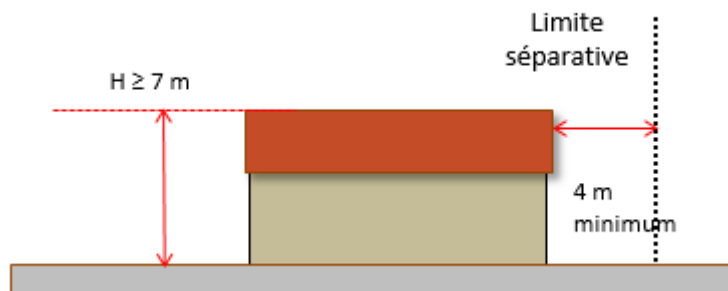
Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait

Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer au dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au minimum de 1 m, sous réserve de la prise en compte des législations propres à la gestion des ouvertures.

Pour les bâtiments d'une hauteur supérieur à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 4 m



Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faitage).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-avant
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Sur une même propriété

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter.

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :

- De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
- De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrite

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2.2.2.- CONSTRUCTIONS

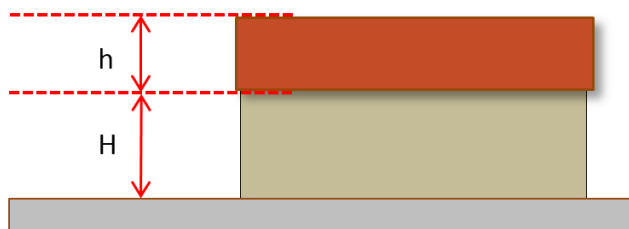
Forme : Proportions générales

Les pignons devront respecter les proportions suivantes :

La hauteur du sol naturel à l'égout doit être supérieure à la hauteur de l'égout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (**H**) du sol naturel à l'égout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (**h**) de la gouttière au faitage.

$$H = h \times 1,2$$

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes



Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de

¹ Voir annexe définition

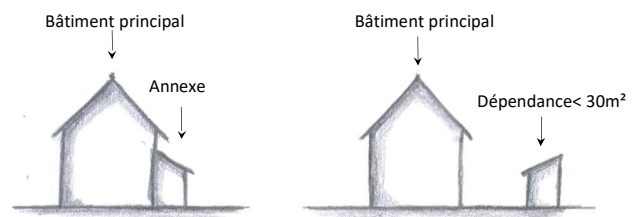
vue architectural sous réserve de la justification de leur intégration avec les volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; d'une manière générale elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m qui ne s'implantent pas en façade sur rue. Sauf si elles ne sont pas visibles

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan ou plat si leur surface de plancher est inférieure à 30 m² ou si elles s'appuient sur un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante



Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public

Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l). et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas pris en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes, dans la mesure où leur nécessité d'usage perdure.

Elles devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :

- différence de nuance colorée avec l'enduit de façade
- différence de granulométrie de l'enduit

Les encadrements traditionnels en briques rouges non flammées sont également autorisés.

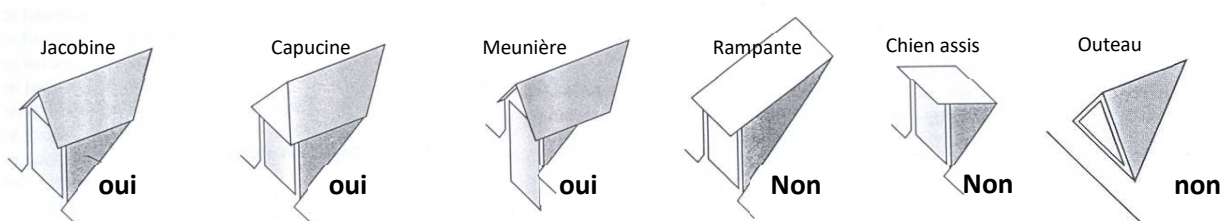
- Les linteaux de bois apparents sont interdits
- les vitrages à petits carreaux sont interdits
- les stores et coffrages apparents de volets roulants sont interdits

L'éclairage des combles pourra être assuré par :

- des ouvertures en pignon, dont la largeur totale n'excédera pas le quart de la largeur du pignon
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après)
- des châssis de toit

Ces ouvertures devront être composées en harmonie avec les percements des façades.

- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et d'outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.
- Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x 0,8 m. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (tuiles plates ton « terre cuite vieillie nuancée », l'usage de tuiles vernissées peut être également autorisé).

L'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées. Et en aucun cas elles pourront être utilisées dans le cadre de la réhabilitation de toitures existantes.

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de ton pierre grattés ou à pierre vue (jointoyés au mortier de chaux blanche, les joints étant bien pleins et grattés à fleur de parement. teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont prosrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés à la chaux ou au plâtre.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, ...) devront être possible conservés et laissés apparents.

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiserie, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blanc cassé, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra/pourra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue, elle ne pourra pas être de couleur blanche, ni blanc cassé et devra s'harmoniser avec l'ensemble du bâti.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpes ou persiennés ;
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants (des volets battants pourront être imposés).

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public. Cependant, concernant les constructions anciennes, ils seront admis si leurs caissons s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie et ne débordent pas par rapport au nu de la façade.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

Les portails et les piliers pourront dépasser cette hauteur sans pour autant dépasser 2,5 m.

les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours ;
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement ;
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales ;
- de grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'une haie de végétaux d'essences locales

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- Les portails devront être simples et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Les piliers en fausse pierre sont interdits
- Les clôtures « en escalier » sont interdites, elles devront suivre la pente du terrain

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement)
- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article 2.4 Stationnement

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

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- Une place par hébergement individuel
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)
- Bâtiments susceptibles d'accueillir du public : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ouverte au public

Concernant les exigences de stationnement relatives à l'accueil du public (hébergement, activités commerciales liés au vignoble) les places réalisées pourront être situées dans une périmètre de 300 m autour du bâtiment accueillant le public

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements ou d'hébergement, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès charretier à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cependant cet accès devra faire au minimum 3 m de large, de plus il devra être adapté à la nature et à l'importance du programme auquel il répond. (Cette gradation sera également à mettre en cohérence avec les espaces de stationnement)

L'accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d'une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....). (cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique. Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m³ minimum.

Cette capacité de rétention sera à augmenter par tranche supplémentaire de toiture à raison d'1 m³ par tranche de 100 m² de toiture supplémentaire (la base étant une emprise de toiture de référence de 200 m²).

Surface de toiture	Volume de la cuve de rétention
Jusqu'à 200 m ²	3 m ³
Par tranche de 100 m ² de toiture supplémentaire	1 m ³

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE Ub

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ub correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation du village de VOUGEOT. Cet espace affecté essentiellement à l'habitat à dominante pavillonnaire peut également accueillir des commerces, services et activités y compris agricoles

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

Les dispositions de l'article R.151-21 ne sont pas applicables au sein de la zone U.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.2.)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement :		
	Hébergement :		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		✓
	Restauration :		
	Commerce de gros :	✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		
	Hébergement hôtelier et touristique :		
	Cinéma :	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
	Salles d'art et de spectacle :		
	Équipements sportifs :		
	Autres équipements recevant du public :		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	✓	
	Entrepôt :	✓	
	Bureau :		
	Centre de congrès et d'exposition :		

De plus sont également interdits:

- Les activités, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Les campings et caravanings
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.
- Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m²

Article 1.2.2. Restrictions

Des restrictions s'appliquent aux destinations suivantes :

- Les activités agricoles (viticoles), artisanales et commerciales peuvent s'implanter de fait au sein de la zone Ub sous réserve que dans leur fonctionnement elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer

Au sein des espaces « jardins et vergers à protégés » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ub, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

De plus au sein de la zone soumise au risque de ruissellement sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitation ou accueillant du public comportant un niveau partiellement ou totalement enfoui

Éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19

Concernant les éléments bâtis, murs identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U. les prescriptions suivantes doivent être préservés. La démolition est interdite.

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (boisements, alignements boisés,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement ou compensation pourra être exigé.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

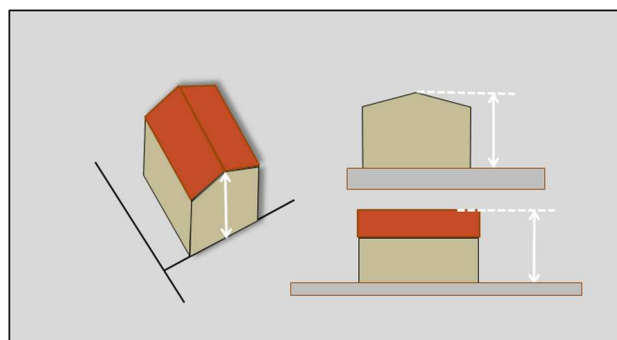
Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 7 m au faitage



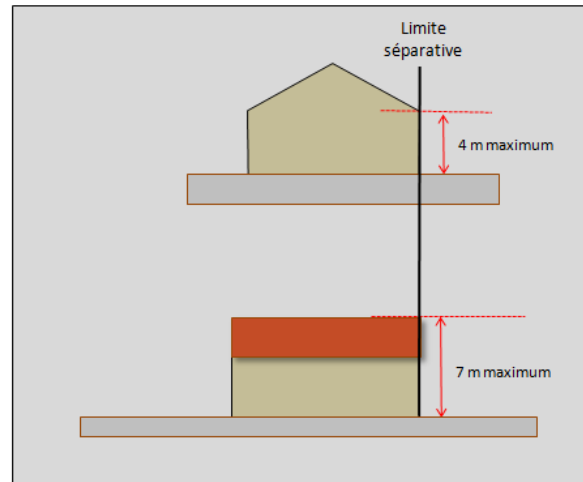
En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions doivent s'implanter à :

- une distance de l'emprise de la D974 au moins égale à 10 m.
- une distance minimale de 4 m des autres voies

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet urbain de qualité.

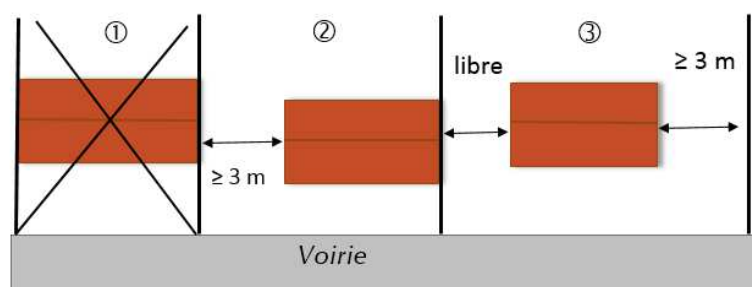
- Dans tous les cas, les extensions des bâtiments peuvent être réalisées dans le prolongement de l'existant.

- L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent s'implanter :

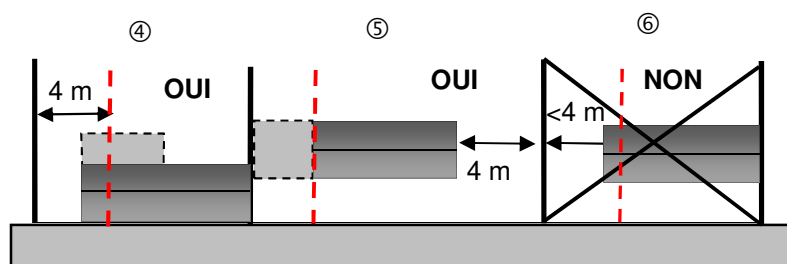
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites ③, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre la distance par rapport à l'autre limite est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faîtage).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



Sur une même propriété

Non réglementé,

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit
- Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :
 - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
 - De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager
 - De dérogation dans une logique de cohérence avec la structure et le caractère du bâti existant

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2.2.2.- CONSTRUCTIONS (habitations et bâtiments d'activités)

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

² Voir annexe définition

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

Toitures

1.1 - Formes de toitures.

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, doit être au moins égale à 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

- Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de terrasses partielles conçues en liaison avec une toiture à pans dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

1.2 - Matériaux de toitures.

L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé :

- les tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés,
- les tuiles vernissées,
- l'ardoise.

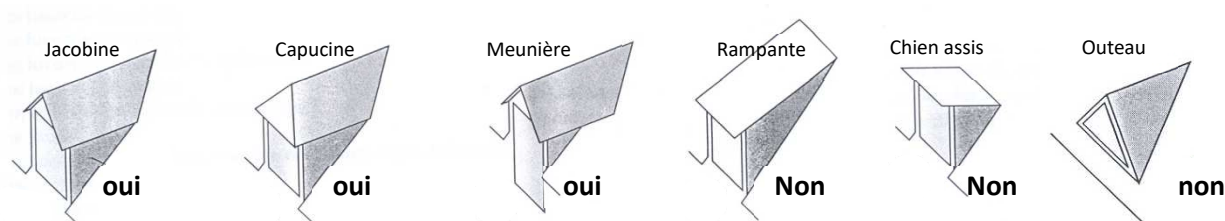
D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des constructions existantes, par leur forme et leur couleur.

- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est également interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, et les capteurs solaires qui sont autorisés. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

1.3 - Ouvertures de toitures.

Elles sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis et outeaux sont interdits



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ton tuile terre cuite vieillie ou nuancée dans les nuances de rouge à brun. Toutefois le ton ardoise est autorisé pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes ou pour leurs extensions.
- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités, ainsi qu'aux annexes et dépendances de moins de 40 m² pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse, à un pan et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les bardages
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier, de même certaines espèces sont prosrites (voir liste en annexe espèces invasives)
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article 2.4 Stationnement

Généralités

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement individuel
 - Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les logements collectifs
 - Une place par hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, ou pour les surfaces de vente et d'accueil

Toutefois dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien (ancienne grange,...) ne disposant pas d'emprise foncière à la date d'approbation du présent règlement, les places de stationnement exigées ci-avant pourront ne pas être réalisées.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d'une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

2) Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, de plus ces accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée (desserte incendie, ...), la largeur de cette voie sera au minimum de 6 m.

- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique. Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales, eaux de source

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir assurer le libre écoulement ou l'infiltration des eaux de sources, celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe, sauf respect des droits d'eau.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE Ue

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ue correspond à des espaces urbanisés principalement dévolus à l'accueil et au développement des activités économiques.

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 ne sont pas applicables au sein de la zone U.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.2.)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement :		
	Hébergement :		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		
	Restauration :		
	Commerce de gros :	✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		
	Hébergement hôtelier et touristique :		
	Cinéma :	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
	Salles d'art et de spectacle :		
	Équipements sportifs :		
	Autres équipements recevant du public :		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	✓	
	Entrepôt :	✓	
	Bureau :		
	Centre de congrès et d'exposition :		

De plus sont également interdits :

- Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m²

Article 1.2.2. Restrictions

De plus au sein de la zone soumise au risque de ruissellement sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitation ou accueillant du public comportant un niveau partiellement ou totalement enfoui

Éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19

Concernant les éléments bâtis, murs identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U. les prescriptions suivantes doivent être préservés. La démolition est interdite.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

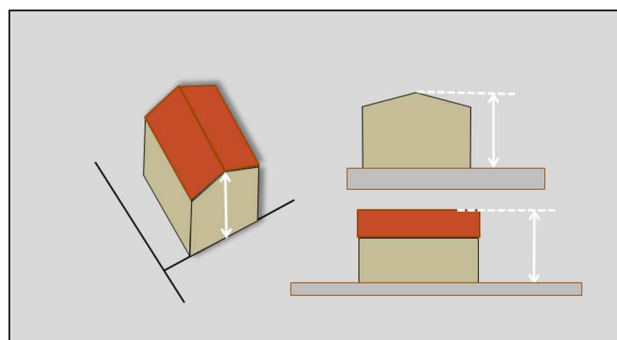
Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 9 m au faitage

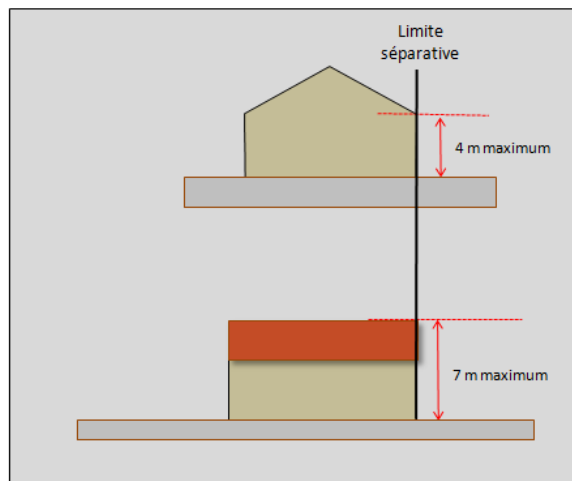


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions doivent s'implanter à :

- une distance de l'emprise de la D974 au moins égale à 10 m.
- une distance minimale de 4 m des autres voies

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet urbain de qualité.

- Dans tous les cas, les extensions des bâtiments peuvent être réalisées dans le prolongement de l'existant.

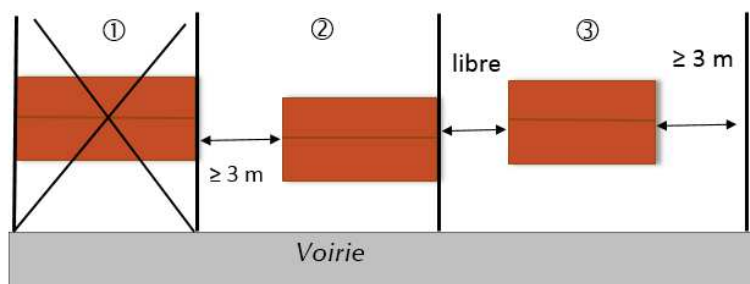
- L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent s'implanter :

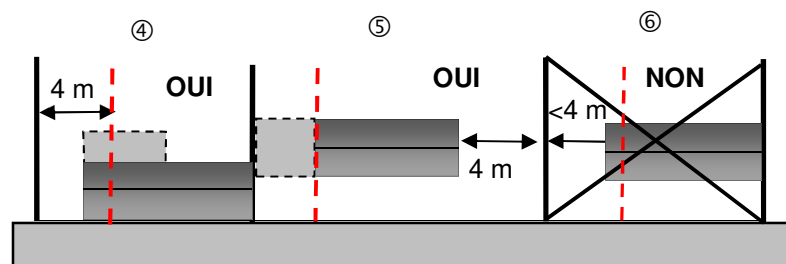
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites^③, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre la distance par rapport à l'autre limite est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faîtage).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus^④ ^⑤ ^⑥.



Sur une même propriété

Non réglementé,

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit
- Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :
 - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
 - De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager
 - De dérogation dans une logique de cohérence avec la structure et le caractère du bâti existant

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés³ en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2.2.2.- CONSTRUCTIONS (habitations et bâtiments d'activités)

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

Toitures

1.1 - Formes de toitures.

³ Voir annexe définition

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, doit être au moins égale à 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

- Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de terrasses partielles conçues en liaison avec une toiture à pans dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

1.2 - Matériaux de toitures.

L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé :

- les tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés,
- les tuiles vernissées,
- l'ardoise.

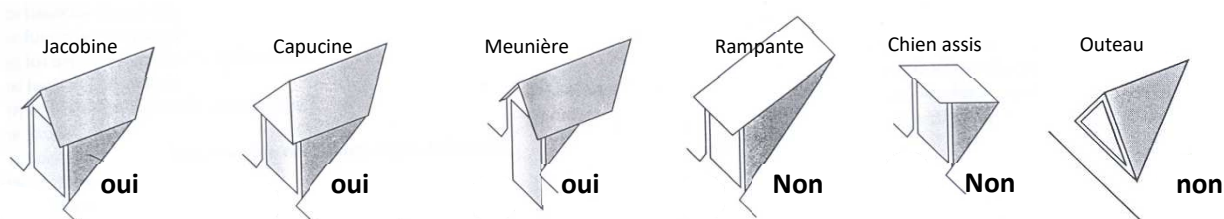
D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des constructions existantes, par leur forme et leur couleur.

- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérant est également interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, et les capteurs solaires qui sont autorisés. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

1.3 - Ouvertures de toitures.

Elles sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis et outeaux sont interdits



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Ton tuile terre cuite vieillie ou nuancée dans les nuances de rouge à brun. Toutefois le ton ardoise est autorisé pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes ou pour leurs extensions.

- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités, ainsi qu'aux annexes et dépendances de moins de 40 m² pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

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

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse, à un pan et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les bardages
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

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

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier, de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe espèces invasives)
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article 2.4 Stationnement

Généralités

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement individuel
 - Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les logements collectifs
 - Une place par hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, ou pour les surfaces de vente et d'accueil

Toutefois dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien (ancienne grange...) ne disposant pas d'emprise foncière à la date d'approbation du présent règlement, les places de stationnement exigées ci-avant pourront ne pas être réalisées.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage*

sur une autre place de stationnement), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d'une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

2) Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, de plus ces accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée (desserte incendie, ...), la largeur de cette voie sera au minimum de 6 m.

- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que

les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique. Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales, eaux de source

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de

l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir assurer le libre écoulement ou l'infiltration des eaux de sources, celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe, sauf respect des droits d'eau.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE A URBANISER

Article R151-20 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONE 2AU

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone 2AU est un espace dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone sera vouée principalement à l'habitat. Elle pourra également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone 2AU :

- Toutes constructions sous réserve d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vougeot.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la nature de la zone

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

Sans objet.

2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sans objet

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Sans objet

2.2.2. Matériaux et couleurs

Sans objet

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

Article 2.4 Stationnement

Sans objet

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

Zone A

1) Alimentation en eau potable

Sans objet

2) Assainissement

Sans objet

3) Eaux pluviales

Sans objet

4) Autres réseaux

Sans objet

ZONES AGRICOLES

Article R151-22 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones agricoles sont dites " zones **Av** ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (exploitations ou CUMA) et équipements publics.

Sur Vougeot, la zone A se décline à travers un secteur spécifique (**Av**) relatif à des espaces cultivés (essentiellement les coteaux viticoles) présentant un intérêt majeur et une sensibilité paysagère qu'il convient de préserver, au sein duquel des restrictions en matière d'occupation du sol s'appliquent.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone Av :

- Toutes constructions autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne puissent être localisées dans un autre secteur et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et du site classé et inscrit.

Article 1.2.2. Restrictions

Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19

Concernant les éléments bâtis, murs identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U. les prescriptions suivantes doivent être préservés. La démolition est interdite.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 en secteur Av

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la nature de la zone

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

En secteur Av

La hauteur des infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Secteur Av

L'implantation des constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif est libre sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments devra respecter le principe suivant ($\text{Longueur} \geq 2 \times \text{Hauteur}$). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs,...)

2.2.2. Matériaux et couleurs

En secteur Av

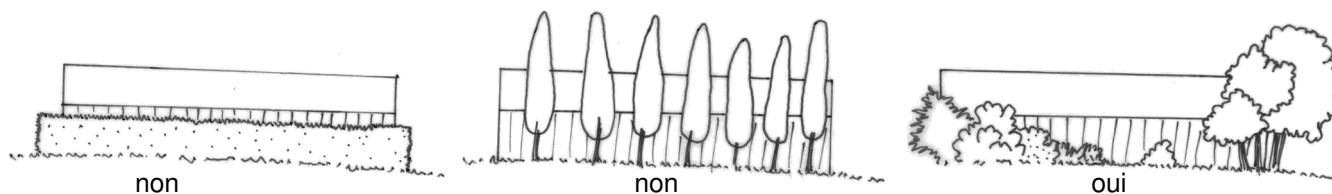
Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucunes prescriptions particulières sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteur Av

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments sont proscrites.



- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article 2.4 Stationnement

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

Zone A

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable peut :

- se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur, si ce réseau existe et avec l'accord des autorités compétentes ;
- ou disposer d'une alimentation en eau potable privative (captage, puits ou forage particulier, notamment si le raccordement au réseau public n'est pas possible, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'il ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées peut :

- mettre en place un dispositif autonome ;
- ou se raccorder au réseau public, par un dispositif de type séparatif, si le r »seau est présent au droit du terrain et ce même s'il est unitaire.

L'accord des autorités compétentes sera nécessaires au préalable.

3) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur NI a été créée, il est destiné aux équipements collectifs ou de services publics du territoire communal de Vougeot.

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend un secteur spécifique, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

- **Secteur NI** relatif aux emprises communales à vocation de sports et loisirs et de services et d'équipements publics

Des éléments naturels sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il s'agit d'éléments composant les trames vertes et bleues qu'il convient de préserver. Cette identification concerne les axes hydrauliques, les mares et des ensembles arborés ou semi ouverts qui sont à préserver et pour lesquels des prescriptions spécifiques s'appliquent.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone N:

- Tous les travaux aménagements, installations, constructions et aménagements de nature à modifier le caractère naturel du site, autres que ceux nécessaires aux équipements collectifs et à la gestion des infrastructures
- Le stationnement de caravanes y compris de façon temporaire

Article 1.2.2. Restrictions

Zone N

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur NI

Seuls sont autorisés les travaux aménagements, installations et aménagements de nature à permettre le développement d'une activité sportive ou de loisir et l'accueil du public, y compris le stationnement des véhicules.

Les constructions sont spécifiquement autorisées en secteur **NI** dans la limite d'une surface de plancher de 600 m² par construction.

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23

La suppression/modification des éléments naturels identifiés au plan de zonage requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur compensation effective ou leur remplacement sera exigée s'il s'avère que leur suppression ou modification est de nature à affecter la préservation de la biodiversité à l'échelle de la commune.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la nature de la zone

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

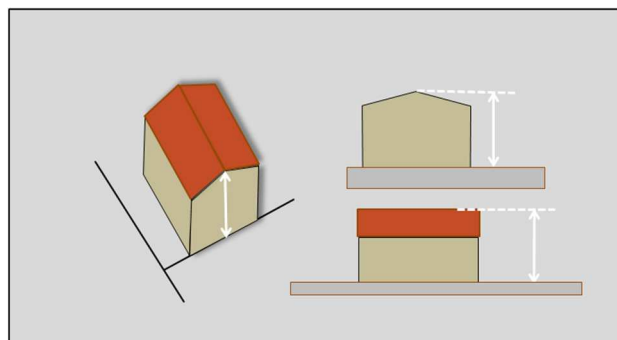
2.1.1. - Hauteur des constructions

Sans objet pour la zone N

Secteur NI : La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



2.1.2. Implantations des constructions

Zone N et secteur NI

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m, à l'exception de la D974 où un recul minimal de 10m est requis.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m.

Un recul obligatoire de 3 m des berges des cours d'eau et de 5 m des lisières boisées est à respecter.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher

2.2.2. Matériaux et couleurs

Secteur NI

Les constructions et installations devront s'insérer avec le caractère végétal du site

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager. Elles ne pourront être constituées que de grillages doublés ou non d'éléments végétaux (cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles). De même les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Article 2.4 Stationnement

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution quand celui-ci est présent. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ANNEXES

A. DEFINITION/LEXIQUE :

1. DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI:<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions

destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2. MATERIAUX BIOSOURCES :

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

3. LEXIQUE

Alignement

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et la ou les voies et emprises publiques.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée 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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

B. LISTE DE VEGETAUX

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges

- Chêne
- Merisier
- Charme
- Hêtre
- Frêne commun
- Tilleul des bois
- Peuplier tremble
- Sorbier domestique
- Bouleau verruqueux
- Alisier blanc ou torminal
- if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement

- Chêne
- Merisier
- Frêne commun
- Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles
- Érables

Essences bocagères de haut jet et lisières

- Aulne cordé ou glutineux
- Charme
- Noisetier
- Houx
- Aubépine
- Saule blanc et autres saules indigènes
- Pommier commun
- Acacias (en position sèche)

Essences buissonnantes de remplissage

- Noisetier
- Érable champêtre
- Fusain d'Europe
- Prunellier
- Sureau noir
- Cornouiller mâle et sanguin
- Houx
- Saule marsault
- viorne obier

Essences arbustives de bordure (haies vives)

- Cornouiller sanguin
- viorne diverses
- Troène commun (variété semi-persistante)
- Églantier
- Prunellier
- Groseillier sauvage
- Épine vinette

Haies basses taillées

- Érable champêtre
- Noisetier
- Cornouiller mâle et sanguin
- viorne obier
- Troène commun (semi-persistant)
- Prunellier
- Églantier
- Houx
- Fusain d'Europe
- Saule marsault

Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)

Arbres pour boisements larges

- Érable plane
- Noyer d'Amérique

Arbres isolés, cépées et complément de boisement

- Érable plane " Cleveland "
- Érable sycomore " Negenia "
- Marronnier " Baumanii "
- Aulne blanc
- Charme " Fastigiata "
- Hêtre commun
- Pommier à fleurs " Van Eseltine "
- Peuplier blanc
- Prunier à fleurs " Colorata "
- Sorbier intermedia et domestica
- Orme " Resista Sapporo 2 "
- Liquidambar
- Tulipier de Virginie

Essences bocagères de haut-jet

- Prunier myrobolan
- Alisier blanc
- Noyer commun
- Érable ginnala
- Frêne à fleurs
- Prunier à fleurs " Subbhirtella "
- Poirier " nivalis "
- Tilleul " Euchlora "
- Aubépine " Crus-galli "

Essences buissonnantes de remplissage:

- Érable ginnala
- Prunier à fleurs " Subbhirtella "
- Aubépine " Crus-galli "
- Groseillier à fleurs
- Amélanchier
- Épine-vinette (verte-le-type)
- Argousier

Essences arbustives de bordure

- Groseillier à fleurs
- Épine-vinette (verte-le type)

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées

- Groseillier à fleurs ou sanguin
- Amélanchier
- Épine-vinette (verte-le-type)
- Cornouiller stolonifère
- Cotonéaster microphyllus
- Rosiers arbustes à fleurs simples
- Cytisus purpureus
- Saules rampants
- viorne persistante à petites feuilles

... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que

- Forsythia
- Deutzia
- Kolkwitzia
- Philadelphus
- Laurier " Otto Luyken "
- Groseillier sanguin
- Saule romarin
- Viornes diverses

... pour une haie fleurie

- Groseillier rouge
- Groseillier à fleurs ou sanguin
- Abelia
- Forsythia
- Cognassier du Japon
- Corète du Japon
- Weigela
- Cytises purpureus
- Laurier tin
- Viornes diverses (opulente,...)

... pour une haie parfumée

- Deutzia
 - Chèvrefeuilles divers
 - Lilas
 - Philadelphus (ou Seringat)
 - Rosiers rugueux
 - Rosiers arbustes à fleurs simples
 - Troène de chine
- ... pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)**

- Erable ginnala
- Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)
- Photinia
- Berbéris verruculosa
- Elaeagnus
- Kolkwitzia
- Saule romarin
- Fusains divers