


vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du

le Maire, Gabriel FOURNIER,

03-13	 Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste Sillens - 01300 Massignieu de Rives tel 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81	COMMUNE DE BLIGNY-LÈS-BEAUNE - 21
4.2.2		PLU
		RÈGLEMENT - règles d'application zones Ua - Ub - Ue - AU1a - AU1b - AUe - A - N

CHAPITRE I / 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U_a

Zone constructible correspondant aux groupements bâtis traditionnels de la commune, comprenant également :

- le secteur U_{a0} faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- le secteur U_{ai} de jardins liés à l'habitat
- le secteur U_{an} de terrain cultivé à protéger

ARTICLE U_a 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. dans l'ensemble de la zone :
 - a. les dépôts de véhicules désaffectés
 - b. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
 - c. les pylônes de hauteur supérieure à 12 m
 - d. les antennes de téléphonie mobile autres que celles prévues en U_{a2}
 - e. les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
 - f. les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans si elles sont incompatibles avec les articles U_{a2}-10-11
2. en secteur U_{an} : toute construction, au titre du L123-1-5-9
3. dans les secteurs **d'espace public protégés au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{a11} : toute construction, installation ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif
4. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{a11} : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère
5. par rapport aux **éléments de patrimoine portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{a11} : toute construction, restauration, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère
6. par rapport aux **éléments de trame verte et bleue portés au plan au titre du R123-11-i** et indiqués à l'article U_{a11} : tout aménagement définitif susceptible de compromettre les continuités écologiques qu'ils représentent ou sont susceptibles de représenter

ARTICLE U_a 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone sauf en U_{an}, toute activité pourra être autorisée si elle est compatible avec l'habitat
2. Dans les secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
3. Dans le secteur U_{a0} les aménagements, constructions et installations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
 - a. OAP 1 : Champagne/école (cheminements)
 - b. OAP 3 : Garennes, Merceuil/Thibaudot
 - c. OAP 4 : Ruotte, Maupas, Corvée
4. Les aménagements, constructions et installations situés dans les **cônes de vue** indiqués au plan seront à établir de façon à ne pas compromettre la qualité des vues à l'endroit des points de vue, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
 - a. OAP 3 Merceuil/Thibaudot : vues sur l'église depuis le chemin des vaches
 - b. OAP 3 : vue sur l'église depuis le square de Pâquier Large
5. Dans le secteur U_{ai} sont seuls autorisés les abris et installations destinés au loisir résidentiel dans la limite de 20 m² de surface de plancher, plus les piscines.
6. Les antennes de téléphonie mobile seront à intégrer au bâti.

7. Toute démolition est soumise au permis de démolir.

ARTICLE U_a 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U_a 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

a. Assainissement collectif :

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b. Assainissement individuel :

En cas d'impossibilité technique ou dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, devra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE U_a 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE U_a 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les reculs des constructions seront définis en respect des motifs de sécurité publique.
2. Les constructions pourront s'implanter :
 - a. à l'alignement s'il s'agit notamment d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve de l'alinéa 1 précédent
 - b. dans le prolongement du bâti existant sous réserve de l'alinéa 1 précédent et de leurs conditions d'insertion dans le site

ARTICLE U_a 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - a. soit en limite séparative pour toutes constructions
 - b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (y compris passées de toits, balcons et escaliers) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 - c. à un minimum de 15 m des milieux des cours d'eau (y compris passées de toits, balcons et escaliers)
2. La reconstruction et la réhabilitation de constructions existantes sur limites pourra se réaliser dans l'enveloppe bâtie ou en prolongement de celle-ci.

ARTICLE U_a 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE U_a 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE U_a 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf en ce qui concerne l'église, les constructions respecteront les hauteurs des constructions existantes environnantes
2. En-dehors de l'église et du secteur U_{ai}, la hauteur des constructions est fondée sur les points suivants :
 - les murs gouttereaux de façade ne comporteront pas plus de 3 niveaux (R+1+comble aménageable) au point le plus bas des édifices et par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - les combles se conformeront à l'article 11
 - en l'absence de combles, les constructions pourront admettre un niveau d'attique habitable en retrait du mur gouttereau de façade
3. Dans le secteur U_{ai} la hauteur des constructions autorisées ne dépassera pas 4,50 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
4. Les aménagements, constructions et installations situés dans les cônes de vue indiqués au plan seront à établir de façon à ne pas compromettre la qualité des vues à l'endroit des points de vue, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
 - a. OAP 3 Merceuil/Thibaudot : vues sur l'église depuis le chemin des vaches
 - b. OAP 3 : vue sur l'église depuis le square de Pâquier Large
5. Les dépassements techniques dus à des installations d'énergies renouvelables sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la cohérence architecturale d'ensemble

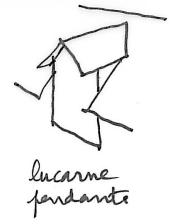
ARTICLE U_a 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Sauf en U_{ai}, les constructions respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - en zones d'aléas d'inondabilité :
 - les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues
 - tous aménagements de mise à niveau devront être réalisés en cohérence avec le paysage environnant (voir alinéa 2 «aménagement des abords» ci-dessous)
 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, dans la limite de 0,60 m de hauteur, sauf pour les piscines et les sous-sols enterrés (caves)
 - b. Volumétrie générale :
 - les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité
 - sont interdites les constructions étrangères à la région en discordance avec le bâti traditionnel local

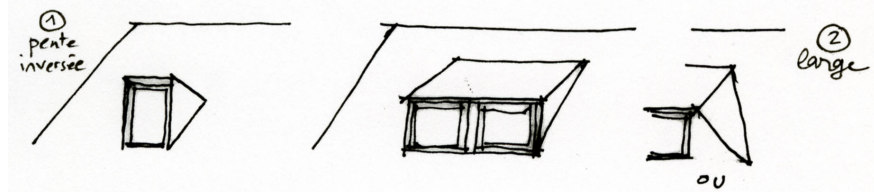
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

c. Toitures :

- la règle générale est la suivante :
 - toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment
 - débord de toiture minimum, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse
 - sens des faîtages soit parallèle soit perpendiculaire aux voiries, soit dans la direction principale de celle de l'ensemble du bâti existant dans lequel la construction s'intègre
 - chassis de toit et lucarnes pendantes sont autorisés sous réserve de leur impact architectural par rapport à l'ensemble



- lucarnes telles que définies ci-dessous interdites :



- aspect de couverture : tuile plate ou à très faibles reliefs pour les constructions à usage d'habitation, mat, brun-rouge ou gris foncé en cohérence avec le bâti alentour, panachage contrasté interdit.
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général *et les annexes*, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

d. Façades :

- compatibilité avec les maisons traditionnelles avoisinantes
- les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre locale, bois, ...)
- blanc et teintes vives interdits
- volets de couleur monochrome
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

2. En U_{al}, les constructions autorisées respecteront les dispositions suivantes :

- adaptation à la pente et au terrain naturel :
 - pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
- Volumétrie simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs
- Toitures : toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment, teintes traditionnelles
- Traitement des façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - couleur : teintes sombres
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.

3. Aménagement des abords en toutes zones :
 - a. définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
 - b. en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - c. préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité.
 - d. les clôtures
 - dans les zones d'aléa d'inondabilité : sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
 - le long du domaine public et en-dehors des murs protégés au titre de l'alinéa 5 ci-dessous : hauteur totale maximale 1,20 m par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections
 - aspect : murs enduits ou aspect pierre locale de moins de 60 cm de haut, éventuellement grilles ou grillages sur muret, ou composition végétale, bois autorisé, blanc et couleurs vives interdites,
 - recul des portails permettant le stationnement des véhicules en-dehors de la voie publique
 - e. paraboles : elles ne devront pas être visibles des voies environnantes sauf impératif technique
4. Sont à préserver ou mettre en valeur les **espaces publics** et **cheminements** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - places mairie et derrière mairie, place église, la croisée des RD dans le village, aire jeux (tennis) vers école, cimetière
 - cheminement entre mairie et Curtil via Merceuil/Thibaudot
 - cheminements école
5. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
 - haies et arbres isolés
 - crête arborée du village et carrefour de Velles
6. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de patrimoine** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
 - édifices particuliers : église, mairie, château village, bâtisse de Curtil, maisons de la Corvée
 - murs : village, cimetière, Curtil, Pâquier Large
 - lavoirs, puits, oratoires, calvaires, pigeonniers,
7. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de trame verte et bleue** suivants, au titre de l'article R123-11-i, et portés au plan :
 - Avant-Dheune (cours d'eau et berges)

ARTICLE U_a 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est exigée au minimum 1 place par 50 m² de plancher sur la propriété, dont la situation pourra être, le cas échéant, dans la marge de recul du portail.
3. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² de plancher.
4. Dans le cas d'impossibilité de réalisation, les constructions devront pouvoir justifier dans un rayon de 300 m de la disponibilité d'un stationnement approprié à l'échelle de l'opération.

ARTICLE U_a 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE U_a 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE I / 2 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U_b

Zone constructible d'extension urbaine du village, comprenant également :

- le secteur U_{b0} faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- le secteur U_{bl} de jardins liés à l'habitat

ARTICLE U_b 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. dans l'ensemble de la zone :
 - a. les dépôts de véhicules désaffectés
 - b. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
 - c. les antennes de téléphonie mobile autres que celles prévues en U_{b2}
 - d. les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
 - e. les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans
2. dans les secteurs **d'espace public protégés au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{b11} : toute construction, installation ou aménagement qui ne soit pas d'intérêt collectif
3. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{b11} : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère
4. par rapport aux **éléments de patrimoine portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_{b11} : toute construction, restauration, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère
5. par rapport aux **éléments de trame verte et bleue portés au plan au titre du R123-11-i** et indiqués à l'article U_{b11} : tout aménagement définitif susceptible de compromettre les continuités écologiques qu'ils représentent ou sont susceptibles de représenter

ARTICLE U_b 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone, toute activité pourra être autorisée si elle est compatible avec l'habitat
2. Dans les secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
3. Dans le secteur U_{b0} les aménagements, constructions et installations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
 - a. OAP 3 : Pâquier Large, En Male
 - b. OAP 5 : Champs du Moulin, Croix Banche, Créa
4. Dans le secteur U_{bl} sont seuls autorisés les abris et installations destinés au loisir résidentiel dans la limite de 20 m² de surface de plancher, plus les piscines.
5. Les antennes de téléphonie mobile sont à intégrer au bâti.

ARTICLE U_b 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U_b 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

a. Assainissement collectif :

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b. Assainissement individuel :

En cas d'impossibilité technique ou dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, devra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE U_b 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE U_b 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions (y compris passées de toits) par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique est fixé à :
 - a. 3 m de l'alignement pour la partie habitation
 - b. 5 m de l'alignement pour la partie garage
 - c. ou, le cas échéant, dans le prolongement des constructions existantes sous réserve des impératifs de sécurité des véhicules ou des piétons
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être à l'alignement.

ARTICLE U_b 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - a. soit en limite séparative pour toutes constructions
 - b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (y compris passées de toits, balcons et escaliers) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions riveraines de cours d'eau seront situées à un minimum de 15 m des milieux des cours d'eau (y compris passées de toits, balcons et escaliers)
3. La reconstruction et la réhabilitation de constructions existantes sur limites pourra se réaliser dans l'enveloppe bâtie ou en prolongement de celle-ci.

ARTICLE U_b 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE U_b 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE U_b 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions respecteront les hauteurs des constructions existantes environnantes
2. La hauteur des constructions est fondée sur les points suivants :
 - les murs gouttereaux de façade ne comporteront pas plus de 2 niveaux (R+1 sans comble aménageable, ou R+comble aménageable) au point le plus bas des édifices et par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - les combles se conformeront à l'article 11
 - en l'absence de combles, les constructions pourront admettre un niveau d'attique habitable en retrait du mur gouttereau de façade
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux annexes séparées des constructions principales et plus particulièrement au secteur U_{bi}, où la hauteur des constructions autorisées ne dépassera pas 4,50 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - b. à la construction des ouvrages d'intérêt général dans la limite de 6 m à l'égout et 9 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - c. aux dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement pour les bâtiments à usage d'artisanat ou à des installations d'énergies renouvelables, sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat

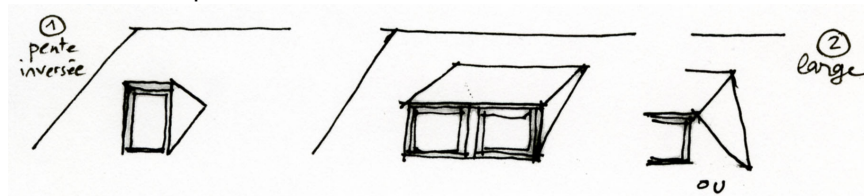
ARTICLE U_b 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Sauf en U_{bi}, les constructions respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - en zones d'aléas d'inondabilité :
 - les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues
 - tous aménagements de mise à niveau devront être réalisés en cohérence avec le paysage environnant (voir alinéa 2 «aménagement des abords» ci-dessous)
 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, dans la limite de 0,60 m de hauteur, sauf pour les piscines et les sous-sols enterrés (caves)
 - b. Volumétrie générale :
 - les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité
 - sont interdites les constructions étrangères à la région en discordance avec le bâti traditionnel local
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère
 - c. Toitures :
 - la règle générale est la suivante :
 - toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment
 - débord de toiture minimum, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse

- sens des faîtages soit parallèle soit perpendiculaire aux voiries, soit dans la direction principale de celle de l'ensemble du bâti existant dans lequel la construction s'intègre
- chassis de toit et lucarnes pendantes sont autorisés sous réserve de leur impact architectural par rapport à l'ensemble



- lucarnes telles que définies ci-dessous interdites :



- aspect de couverture : tuile plate ou à très faibles reliefs pour les constructions à usage d'habitation, mat, brun-rouge ou gris foncé en cohérence avec le bâti alentour, panachage contrasté interdit.
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général *et les annexes*, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

d. Façades :

- compatibilité avec les maisons traditionnelles avoisinantes
- les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre locale, bois, ...)
- blanc et teintes vives interdits
- volets de couleur monochrome
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

2. En U_{bl}, les constructions autorisées respecteront les dispositions suivantes :

- adaptation à la pente et au terrain naturel :
 - pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
- Volumétrie simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs
- Toitures : toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment, teintes traditionnelles
- Traitement des façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - couleur : teintes sombres
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.

3. Aménagement des abords en toutes zones :

- définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
- en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
- préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité.

- d. les clôtures
 - dans les zones d'aléa d'inondabilité : sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
 - le long du domaine public et en-dehors des murs protégés au titre de l'alinéa 5 ci-dessous : hauteur totale maximale 1,20 m par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections
 - aspect : murs enduits ou aspect pierre locale de moins de 60 cm de haut, éventuellement grilles ou grillages sur muret, ou composition végétale, bois autorisé, blanc et couleurs vives interdites,
 - recul des portails permettant le stationnement des véhicules en-dehors de la voie publique
 - e. paraboles : elles ne devront pas être visibles des voies environnantes sauf impératif technique
4. Sont à préserver ou mettre en valeur les **espaces publics** et **cheminements** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - square de Pâquier Large
 - cheminements portés au plan
 5. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
 - haies et arbres isolés, alignements D18
 - crête arborée du village
 6. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de patrimoine** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
 - murs : Maupas/Montby
 7. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de trame verte et bleue** suivants, au titre de l'article R123-11-i, et portés au plan :
 - Avant-Dheune et Montpoulain (cours d'eau et berges)

ARTICLE U_b 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est exigée au minimum 1 place par 50 m² de plancher sur la propriété, dont la situation pourra être, le cas échéant, dans la marge de recul du portail, ainsi que 1 place visiteur par 200 m² plancher.
3. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² de plancher.
4. Dans le cas d'impossibilité de réalisation, les constructions devront pouvoir justifier dans un rayon de 200 m de la disponibilité d'un stationnement approprié à l'échelle de l'opération.

ARTICLE U_b 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE U_b 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE I / 2 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U_e

Zone constructible destinée à l'activité industrielle et artisanale, comprenant :

- la ZA existante et la STEP
- le secteur U_{er} réservé aux aires autoroutières de Beaune-Tailly et Beaune-Merceuil

ARTICLE U_e 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article U_e2-2) et d'hébergement hôtelier
2. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
3. les installations et bâtiments agricoles
4. en U_{er} toutes les constructions et installations à l'exception de celles admises à l'article U_e2-3
5. les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

ARTICLE U_e 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
2. Les logements de fonction ne sont admis que s'ils sont intégrés aux constructions autorisées et inférieurs à 30 m² de plancher
3. En-dehors du secteur U_{er}, les aménagements, constructions et installations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
 - a. OAP 2 : zone artisanale
4. Dans le secteur U_{er} sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des aires autoroutières
5. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article U_e11 : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère.

ARTICLE U_e 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U_e 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

a. Assainissement collectif :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b. Assainissement individuel :

En cas d'impossibilité technique ou dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, devra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE U_e 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE U_e 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions (y compris passées de toit, balcons et escaliers) par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique est fixé à :
 - a. 5 m de l'alignement
 - b. ou, le cas échéant, dans le prolongement des constructions existantes sous réserve des impératifs de sécurité des véhicules ou des piétons
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être à l'alignement.

ARTICLE U_e 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- a. soit en limite séparative
- b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (y compris passées de toit, balcons et escaliers) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE U_e 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE U_e 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE U_e 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions - y compris en zone d'aléa d'inondabilité, mesurée en tout point à l'aplomb des voies de circulation les desservant est limitée à :

1. 6 m à l'égout
2. 9 m au total, sauf dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement (sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat).

ARTICLE U_e 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les **constructions** respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - en zones d'aléas d'inondabilité, les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues
 - pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
 - b. Volumétrie générale simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs

- c. Toitures :
 - la règle générale est la suivante : teintes traditionnelles
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère
- d. Façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - blanc et teintes vives interdits
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

2. Aménagement des abords :

- a. définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
 - b. en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - c. les clôtures
 - le long du domaine public, par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections, : hauteur totale maximale 1,50 m
 - blanc et couleurs vives interdites
 - le cas échéant : grilles simples sur murets bas ou grillages noyés dans la végétation
3. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
- alignements ZA côté nord et sud

ARTICLE U_e 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² plancher.

ARTICLE U_e 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. En ZA : superficie d'un minimum de 15% d'espace vert par établissement.
4. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE U_e 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE II / 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1_a

Zone d'extension de l'urbanisation, constructible immédiatement :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des sites
- et au regard des prescriptions édictées au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle comprend les sites suivants :

- Champagne
- Bonnard
- Creux Chaumont D18

ARTICLE AU1_a - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone :
 - a. les dépôts de véhicules désaffectés
 - b. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
 - c. les pylônes de hauteur supérieure à 12 m
 - d. les antennes de téléphonie mobile autres que celles prévues en AU1_{a2}
 - e. les installations et bâtiments agricoles
 - f. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
2. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article AU1_{a11} : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère

ARTICLE AU1_a - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour chacun des sites composant la zone AU1_a : ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, et en outre pour "Creux Chaumont D18" : dès la réalisation du tronçon de voirie nouvelle la concernant
2. Dans les secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
3. Toute activité pourra être autorisée si elle est compatible avec l'habitat
4. Les aménagements, constructions et installations devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation suivantes :
 - a. OAP 1 : Champagne/école, dont notamment le respect de 11 logements aidés dus au titre de la mixité sociale (L123.1.16° du Code de l'urbanisme)
 - b. OAP 2 : Creux Chaumont D18, dont notamment les conditions de visibilité sur D18 au sortir de la voie nouvelle
5. Les antennes de téléphonie mobile seront à intégrer au bâti

ARTICLE AU1_a - 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise de la nouvelle rue de la Champagne en OAP 1 est de 8 m
3. L'emprise de la voie nouvelle de Creux Chaumont en OAP 2 est de 10 m
4. Les emprises des autres voies de desserte seront au minimum de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1_a - 4 DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique que pourra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE AU1_a - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE AU1_a - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En-dehors du secteur de Presles sur Champagne et de la D18, le recul minimum des constructions (y compris passées de toits) par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique est fixé à :
 - g. 3 m de l'alignement pour la partie habitation
 - h. 5 m de l'alignement pour la partie garage
2. Les constructions de la rue de Presles sur Champagne (y compris passées de toits) respecteront un recul de 3m par-rapport à l'alignement porté au plan
3. Sur la D18, le recul des constructions de "Creux Chaumont D18" (non compris passées de toits) respectera les conditions de visibilité requises sur la D18, conformément à l'OAP 2
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être à l'alignement.

ARTICLE AU1_a - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- a. soit en limite séparative pour toutes constructions
- b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (non compris passées de toit) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU1_a - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU1_a - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

1. La hauteur des constructions est fondée sur les points suivants :
 - a. pour la zone de "Champagne", les hauteurs du bâti se conformeront aux prescriptions de l'OAP 1
 - b. pour les sites de "Bonnard" et de "Creux Chaumont D18", les murs gouttereaux de façade ne comporteront pas plus de 2 niveaux (R+1) au point le plus bas des édifices et par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - c. les combles se conformeront à l'article 11
 - d. en l'absence de combles, les constructions pourront admettre un niveau d'attique habitable en retrait du mur gouttereau de façade
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. aux annexes séparées des constructions principales pour lesquelles la hauteur hors-tout maximum à compter du terrain naturel avant travaux sera de 4,50 m
 - b. à la construction des ouvrages d'intérêt général dans la limite de 6 m à l'égout et 9 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
3. Les dépassements techniques dues à des installations d'énergies renouvelables sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la cohérence architecturale d'ensemble

1. Les **constructions** respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - en zones d'aléas d'inondabilité :
 - les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues
 - tous aménagements de mise à niveau devront être réalisés en cohérence avec le paysage environnant (voir alinéa 2 «aménagement des abords» ci-dessous)
 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, dans la limite de 0,60 m de hauteur, sauf pour les piscines et les sous-sols enterrés (caves)
 - b. Volumétrie générale :
 - les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité
 - sont interdites les constructions étrangères à la région en discordance avec le bâti traditionnel local
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère
 - c. Toitures :
 - la règle générale est la suivante :
 - toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment
 - débord de toiture minimum, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse
 - sens des faîtages soit parallèle soit perpendiculaire aux voiries, soit dans la direction principale de celle de l'ensemble du bâti existant dans lequel la construction s'intègre
 - chassis de toit et lucarnes pendantes sont autorisés sous réserve de leur impact architectural par rapport à l'ensemble



- lucarnes telles que définies ci-dessous interdites :



- aspect de couverture : tuile plate ou à très faibles reliefs pour les constructions à usage d'habitation, mat, brun-rouge ou gris foncé en cohérence avec le bâti alentour, panachage contrasté interdit.

- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général *et les annexes*, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

d. Façades :

- compatibilité avec les maisons traditionnelles avoisinantes
- les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre locale, bois, ...)
- blanc et teintes vives interdits
- volets de couleur monochrome
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

2. Aménagement des abords :

- définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
- en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
- préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité.
- les clôtures
 - dans les zones d'aléa d'inondabilité : sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
 - le long du domaine public et en-dehors de la limite de "Creux Chaumont D18" sur la D18 : hauteur totale maximale 1,20 m par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections
 - en limite de "Creux Chaumont D18" sur la D18 : respecter l'angle de vue porté au plan
 - aspect : murs enduits ou aspect pierre locale de moins de 60 cm de haut, éventuellement grilles ou grillages sur muret, ou composition végétale, bois autorisé, blanc et couleurs vives interdites,
 - recul des portails permettant le stationnement des véhicules en-dehors de la voie publique
- paraboles : elles ne devront pas être visibles des voies environnantes sauf impératif technique

- Sont à créer, préserver ou mettre en valeur les **espaces publics et chemins** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - cheminement Champagne-école (OAP 1)

- Sont à créer ou préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - haies, arbres, coulées vertes (OAP 1-3)

ARTICLE AU1_a - 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est exigée au minimum 1 place par 50 m² de plancher sur la propriété, dont la situation pourra être, le cas échéant, dans la marge de recul du portail, ainsi que 1 place visiteur par 200 m² plancher.
3. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² de plancher.

ARTICLE AU1_a - 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE AU1_a - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE II / 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU1_b

Zone d'extension de l'urbanisation, non constructible immédiatement, et dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective que lorsque la voie nouvelle sera réalisable et dans le cas de la procédure de modification du PLU afin d'en préciser le détail :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des sites
- au regard des prescriptions déjà édictées au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle comprend les sites suivants :

- Creux Chaumont 1
- Creux Chaumont 2

ARTICLE AU1_b - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone :
 - a. les dépôts de véhicules désaffectés
 - b. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
 - c. les pylônes de hauteur supérieure à 12 m
 - d. les antennes de téléphonie mobile autres que celles prévues en AU1_{b2}
 - e. les installations et bâtiments agricoles
 - f. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation
2. par rapport aux **éléments de paysage et aux chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article AU1_{b11} : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère

ARTICLE AU1_b - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Ouverture à l'urbanisation suite à modification du PLU, et dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des sites composant la zone AU1_b
2. Toute activité pourra être autorisée si elle est compatible avec l'habitat
3. Les aménagements, constructions et installations devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation suivantes :
 - a. OAP 2 : Creux Chaumont 1-2
4. Secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
5. Les antennes de téléphonie mobile seront à intégrer au bâti

ARTICLE AU1_b - 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise de la voie nouvelle de Creux Chaumont en OAP 2 est de 10 m
3. Les emprises des autres voies de desserte seront au minimum de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1_b - 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique que pourra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE AU1_b - 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE AU1_b - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition qui sera réglementée dans le cadre de la procédure de modification.

ARTICLE AU1_b - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- a. soit en limite séparative pour toutes constructions
- b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (non compris passées de toit) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU1_b - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU1_b - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AU1_b - 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition qui sera réglementée dans le cadre de la procédure de modification.

ARTICLE AU1_b - 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Définition qui sera réglementée dans le cadre de la procédure de modification.
2. Sont à créer, préserver ou mettre en valeur les **espaces publics et chemins** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - cheminements piétons-cycles (OAP 2)
3. Sont à créer ou préserver dans leur structure les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - coulée verte et front visuel à paysager (OAP 2)

ARTICLE AU1_b - 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est exigée au minimum 1 place par 50 m² de plancher sur la propriété, dont la situation pourra être, le cas échéant, dans la marge de recul du portail, ainsi que 1 place visiteur par 200 m² plancher.
3. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² de plancher.

ARTICLE AU1_b - 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE AU1_b - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE II / 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUe

Zone d'activités en extension de l'urbanisation.

Elle comprend les sites suivants :

- ZA ouest
- ZA est

ARTICLE AUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article AUe2-3) et d'hébergement hôtelier
2. les terrains de camping et parcs résidentiels de loisir
3. les installations et bâtiments agricoles

ARTICLE AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Ouverture à l'urbanisation du site ZA ouest : zone constructible au coup par coup,
 - a. dès que sera réalisée la voie nouvelle de desserte de Creux Chaumont,
 - b. sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation : OAP 2
2. Ouverture à l'urbanisation du site ZA est : zone constructible au coup par coup,
 - a. soit à partir d'extensions des établissements de la ZA existante, 1 lot restant accessible par le sud
 - b. soit pour 1 seul lot accessible par le sud
 - c. sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation : OAP 2
3. Secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
4. Les logements de fonction ne sont admis que s'ils sont intégrés aux constructions autorisées et inférieurs à 30 m² de plancher
5. par rapport aux **éléments de paysage portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article Ua11 : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère.

ARTICLE AUe 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de l'accessibilité aux handicapés, de la défense contre l'incendie, et du déneigement.
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUe 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique que pourra être réalisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire..

ARTICLE AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

ARTICLE AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions (y compris passées de toit, balcons et escaliers) par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique est fixé à 10 m de l'alignement en vue des plantations à créer
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être à l'alignement.

ARTICLE AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- a. soit en limite séparative
- b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (y compris passées de toit, balcons et escaliers dans la limite de 1,20 m de large) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE AUe 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE AUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions - y compris en zone d'aléa d'inondabilité, mesurée en tout point à l'aplomb des voies de circulation les desservant est limitée à :

1. 6 m à l'égout
2. 9 m au total, sauf dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement (sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat).

ARTICLE AUe 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les **constructions** respecteront les prescriptions suivantes :
 - a. Adaptation au terrain naturel :
 - en zones d'aléas d'inondabilité, les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues

- pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
 - b. Volumétrie générale simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs
 - c. Toitures :
 - la règle générale est la suivante : teintes traditionnelles
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère
 - d. Façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - blanc et teintes vives interdits
 - tout choix résultant de dispositions répondant aux aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère
2. **Aménagement des abords :**
- a. définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
 - b. en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - c. les clôtures
 - le long du domaine public, par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections : hauteur totale maximale 1,50 m
 - blanc et couleurs vives interdites
 - le cas échéant : grilles simples sur murets bas ou grillages noyés dans la végétation
3. Sont à préserver ou mettre en valeur les **éléments de paysage** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan
- alignements côté nord, ouest et sud
 - haie de séparation avec secteur habitat de Croix Blanche

ARTICLE AUe 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, avec un minimum de 1 place par 50 m² plancher.

ARTICLE AUe 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, devront être paysagés (plantations arbustives et/ou arborées, sols enherbés).
2. Les plantations devront être adaptées à la taille des constructions et de leurs terrains d'assiette.
3. Superficie minimale de 15% d'espace vert par établissement.
4. Le cas échéant, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées.

ARTICLE AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE III - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Zone réservée à l'agriculture et aux activités liées à l'exploitation agricole, comprenant également :

- le secteur A_e comprenant des constructions isolées existantes non agricoles
- le secteur A_n inconstructible (sauf remises à usage viticole ainsi que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En-dehors des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et sauf en A_n, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, ainsi que les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
2. en A_e : toute construction, réhabilitation ou reconstruction qui ne soit liée à l'exploitation agricole
3. en A_n : toute construction en dehors de celles indiquées à l'article A2
4. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article A11 : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère.
5. par rapport aux **éléments de trame verte et bleue portés au plan au titre du R123-11-i** et indiqués à l'article A11 : tout aménagement définitif susceptible de compromettre les continuités écologiques qu'ils représentent ou sont susceptibles de représenter

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sauf en A_n, sont admis les abris de pâture sous réserve d'un seul par unité foncière, de structure légère en bois laissé naturel, et dans la limite de 20 m² non clos d'emprise au sol et de hauteur maximale de 4m hors tout, comprenant matériels et stockages alimentaires nécessaires
2. En A_n, les seules constructions admises sont les remises à usage strictement viticole et sous réserve de leurs conditions d'insertion dans le site
3. Les seuls dépôts autorisés sont ceux liés à l'exploitation et l'activité agricole
4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau public, les installations individuelles peuvent être autorisées sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement :

- a. Zones desservies :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b. Zones non desservies :
En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, devra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique, qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

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

1. Le recul minimum des constructions est fixé à 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être à l'alignement.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - a. soit en limite séparative
 - b. soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (y compris passées de toit, balcons et escaliers) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. La reconstruction et la réhabilitation de constructions existantes sur limites pourra se réaliser dans l'enveloppe bâtie ou en prolongement de celle-ci.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel :
 - a. pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
2. Volumétrie simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs
3. Toitures : toiture à 2 pans avec faitage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment
 - a. bâti neuf ou réhabilité : teintes traditionnelles
 - b. tunnels (sauf serres) : vert kaki (RAL 6003 olivgrün ou similaire)
4. Traitement des façades :
 - a. les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - b. couleur : teintes sombres
5. Les installations annexes aux bâtiments d'exploitation (fumière, épuration, ...) devront être intégrées dans le projet d'ensemble au titre de l'aménagement des abords
6. Clôtures : grillagées simples
7. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage et cheminements** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - arbres, alignements D18
 - chemins (voie douce, jardins pédagogiques)
8. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de trame verte et bleue** suivants, au titre de l'article R123-11-i, et portés au plan :
 - Avant-Dheune et Montpoullain (cours d'eau et berges)

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou sous abris.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Le respect du paysage environnant est impératif, notamment en ce qui concerne :
 - a. la préservation des arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions,
 - b. la reconstitution du terrain d'implantation en continuité du terrain naturel
2. Les constructions isolées en espace ouvert devront prévoir la réalisation d'espaces plantés aux abords du bâti
3. Le cas échéant, les bassins de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées
4. Le « mur vert » est interdit (linéaire uniforme et constitué d'une seule espèce)

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Zone à caractère naturel, comprenant :

- le secteur N_h de construction d'habitation isolée existante
- le secteur N_j réservé aux aménagements de jardins
- le secteur N_e de lieux de stockages matériaux et matériels non agricoles
- le secteur N_t réservé aux aménagements et équipements légers de loisir
- le secteur N_{te} réservé aux aménagements et équipements légers de loisir suite à requalification paysagère du site de stockage de déchets inertes
- le secteur N_{ts} réservé aux aménagements et équipements sportifs et de de loisir

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les aménagements, constructions ou installations autres que ceux admis au titre de l'article N2, ainsi que les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
2. en N_h : toute nouvelle construction d'habitation
3. par rapport aux **éléments de paysage et chemins portés au plan au titre du R123-11-h** et indiqués à l'article N11 : toute construction, installation ou aménagement susceptible d'en compromettre le caractère.
4. par rapport aux **éléments de trame verte et bleue portés au plan au titre du R123-11-i** et indiqués à l'article N11 : tout aménagement définitif susceptible de compromettre les continuités écologiques qu'ils représentent ou sont susceptibles de représenter

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements autorisés ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

1. Dans les secteurs d'aléa d'inondabilité : les aménagements et installations seront autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque ni en provoquer de nouveaux ; en particulier : les sous-sols sont interdits et les vides sanitaires seront hydrauliquement transparents (ouverts dans le sens d'écoulement des eaux)
2. Hors secteurs N_h, N_j, N_t, N_{te}, N_{ts} et N_e, sont autorisés :
 - a. les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière
 - b. la restauration des éléments de patrimoine protégés au titre du R123-11-h
 - c. les aménagements, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - notamment autoroutier, sous réserve :
 - qu'ils ne compromettent pas la qualité du milieu naturel
 - que leur implantation ne nuise pas à l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée
 - qu'ils ne compromettent pas le caractère des éléments repérés au titre des R123-11-h "paysage" et "chemins" portés au plan
 - de leur bonne intégration paysagère
3. Dans le secteur N_h sont autorisés la réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dont les abris destinés au loisir résidentiel, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
4. Dans le secteur N_j sont seuls autorisés les abris de jardin dans la limite de 9 m² d'emprise au sol et les installations liées aux jardins potagers.
5. Dans les secteurs N_t et N_{te} :
 - a. sont autorisés les installations et équipements légers ponctuels, liés au milieu naturel et comportant les éléments nécessaires à leur gestion (aires naturelles de stationnement, signalétique, sanitaires, abris d'accueil dans la limite de 20 m² d'emprise au sol)
 - b. en outre pour le secteur N_{te} : fin d'exploitation de stockage de déchets inertes, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation OAP 2 en vue de la requalification paysagère du site

6. Dans le secteur N_{ts} sont seuls autorisés les aménagements, installations et équipements sportifs et de loisir
7. Dans le secteur N_e sont autorisés :
 - a. les aménagements, constructions (dans la limite de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU), et installations nécessaires au stockage de matériaux et matériels non agricoles
 - b. le changement de destination en N, N_j ou N_t

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Accès et voirie doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et - en secteur N_t - de l'accessibilité aux handicapés
2. L'emprise minimum des voies privées est de 4 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et électricité

Si nécessaire, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau public, les installations individuelles peuvent être autorisées sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a. Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b. Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, devra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les rejets devront s'effectuer en priorité sur le terrain et ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique qu'ils pourront être rejetés aux ruisseaux et fossés existants ou dans le réseau public sous réserve de l'accord du gestionnaire.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le cas échéant, les constructions devront s'implanter sur des parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir les dispositifs d'assainissement individuel retenus.

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

1. Le recul minimum des constructions autorisées (y compris passées de toits) par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique est fixé à 10 m de l'alignement
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - notamment autoroutier, qui pourront être à l'alignement.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions autorisées :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (non compris passées de toit, balcons et escaliers) au

point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

3. Les constructions riveraines de cours d'eau seront situées à un minimum de 10 m des berges (y compris passées de toits, balcons et escaliers)

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En-dehors des secteurs N_h, N_j, N_t et N_{te}, il n'est pas prévu de règles particulières.
2. Dans le secteur N_e les constructions sont autorisées dans la limite de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.
3. Dans le secteur N_h sont autorisés la réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dont les abris destinés au loisir résidentiel, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
4. Dans le secteur N_j sont seuls autorisés les abris de jardin dans la limite de 9 m² d'emprise au sol et les installations liées aux jardins potagers.
5. Dans les secteurs N_t et N_{te} sont autorisés les sanitaires et abris d'accueil dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur N_j la hauteur des abris autorisés ne dépassera pas 3 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Dans le secteur N_h :
 - a. La hauteur des constructions est fondée sur les points suivants :
 - les murs gouttereaux de façade ne comporteront pas plus de 2 niveaux (R+1 sans comble aménageable, ou R+comble aménageable) au point le plus bas des édifices et par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - les combles se conformeront à l'article 11
 - en l'absence de combles, les constructions pourront admettre un niveau d'attique habitable en retrait du mur gouttereau de façade
 - b. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux annexes séparées des constructions principales pour lesquelles la hauteur hors-tout maximum à compter du terrain naturel avant travaux sera de 4,50 m
 - à la construction des ouvrages d'intérêt général dans la limite de 6 m à l'égout et 9 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux (zones d'aléa d'inondabilité : +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues)
 - aux dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement pour les bâtiments à usage d'artisanat ou à des installations d'énergies renouvelables, sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat
3. Les constructions autorisées dans les autres secteurs - y compris en zones d'aléa d'inondabilité, ne dépasseront pas 9 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf dépassements ponctuels liés à des impératifs techniques de fonctionnement (sous réserve d'un traitement architectural cohérent avec l'ensemble de la construction et l'environnement immédiat).

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

1. Les abris de jardin dans le secteur N_j seront en bois laissé naturel.

2. Dans le secteur N_h :

a. Adaptation au terrain naturel :

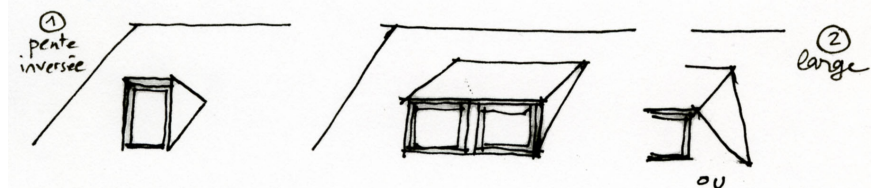
- en zones d'aléas d'inondabilité :
 - les seuils des rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront au minimum à +0,30 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues
 - tous aménagements de mise à niveau devront être réalisés en cohérence avec le paysage environnant (voir alinéa 2 «aménagement des abords» ci-dessous)
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés, dans la limite de 0,60 m de hauteur, sauf pour les piscines et les sous-sols enterrés (caves)

b. Volumétrie générale :

- les constructions, s'insérant dans le tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité
- sont interdites les constructions étrangères à la région en discordance avec le bâti traditionnel local
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

c. Toitures :

- la règle générale est la suivante :
 - toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment
 - débord de toiture minimum, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse
 - sens des faîtages soit parallèle soit perpendiculaire aux voiries, soit dans la direction principale de celle de l'ensemble du bâti existant dans lequel la construction s'intègre
 - chassis de toit et lucarnes pendantes sont autorisés sous réserve de leur impact architectural par rapport à l'ensemble
 - lucarnes telles que définies ci-dessous interdites :



- aspect de couverture : tuile plate ou à très faibles reliefs pour les constructions à usage d'habitation, mat, brun-rouge ou gris foncé en cohérence avec le bâti alentour, panachage contrasté interdit.
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général *et les annexes*, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

d. Façades :

- compatibilité avec les maisons traditionnelles avoisinantes
- les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre locale, bois, ...)
- blanc et teintes vives interdits
- volets de couleur monochrome
- tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour

les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère

3. Les autres constructions autorisées respecteront les dispositions suivantes :
 - a. adaptation à la pente et au terrain naturel :
 - pas d'exhaussements artificiels du sol qui ne soient intégrés ou traités dans le cadre des aménagements des abords
 - b. Volumétrie simple, fractionnement possible en cas de grandes longueurs
 - c. Toitures : toiture à 2 pans avec faitage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment, teintes traditionnelles
 - d. Traitement des façades :
 - les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents
 - couleur : teintes sombres
 - e. tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables ou à une écriture architecturale contemporaine, notamment pour les ouvrages d'intérêt général, pourra être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.
4. Aménagement des abords en toutes zones :
 - a. définition des aménagements : les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec les définitions environnantes et dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble
 - b. en cas de modification de la morphologie du terrain :
 - reconstitution suivant des pentes adoucies,
 - ou comportant des ruptures de pente traitées en cohérence avec le projet paysager d'ensemble
 - c. préservation des arbres adultes sains ne posant pas de problèmes de nuisances ni de sécurité.
 - d. les clôtures
 - sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
 - le long du domaine public, par rapport au niveau de la chaussée et sous réserve des impératifs de sécurité aux intersections, hauteur totale maximale 1,20 m
 - aspect :
 - soit clôtures grillagées simples
 - soit murs enduits ou aspect pierre locale de moins de 60 cm de haut, éventuellement grilles ou grillages sur muret, ou composition végétale, bois autorisé, blanc et couleurs vives interdites
 - le cas échéant, recul des portails permettant le stationnement des véhicules en-dehors de la voie publique
5. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de paysage, de patrimoine, cheminements et espaces publics** suivants, au titre de l'article R123-11-h, et portés au plan :
 - espaces parcs : château, Curtail, Garennes, rue de la Ruotte, le Moulin, la Créa et rue de la Créa, étang de Corvée Rateau
 - arbres isolés, alignements D18
 - les bords de cours d'eau : l'Avant-Dheune entre Moulin et Maupas
 - chemins (voie douce)
5. Sont à préserver dans leur structure les **éléments de trame verte et bleue** suivants, au titre de l'article R123-11-i, et portés au plan :
 - Avant-Dheune et Montpoulain (cours d'eau et berges)
 - lac et étangs (Créa, Corvée Rateau)

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des aménagements, constructions et installations autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface réalisés à cet effet, et sous réserve :

- que leur implantation ne nuise pas à l'exploitation agricole ou forestière
- de leurs conditions d'insertion dans le site.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES JEUX ET LOISIRS, PLANTATIONS

1. Le respect du paysage environnant est impératif, notamment en ce qui concerne :
 - a. la préservation des arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions,
 - b. la reconstitution du terrain d'implantation en continuité du terrain naturel
2. Les constructions isolées en espace ouvert devront prévoir la réalisation d'espaces plantés aux abords du bâti
3. Le cas échéant, les bassins de rétention d'eaux pluviales seront traités de manière paysagée à adapter selon les lieux d'implantation : dépressions enherbées, fossés ouverts, murets, seuils-cascades, parties enterrées
4. Le "mur vert" est interdit (linéaire uniforme et constitué d'une seule espèce)

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières.