

# PREMEAUX-PRISSEY PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT PIECE N°3

Arrêté par délibération du conseil  
municipal en date du :

A Prémieux-Prissey le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil  
municipal en date du :

A Prémieux-Prissey le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Prémieux-Prissey**

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

- 1- Reste applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants de la partie législative du Code de l'Urbanisme : L.111-1-1, L.421-5, L.111-9, L.421-4, L.111-10, L111-7.
- 2- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication.

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

- 4- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération.
- 5- Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**

1 - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre U. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- la **zone UA** : zone à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes, avec un sous-secteur UA<sub>i</sub> qui correspond aux zones à vocation d'habitat et d'activités dans la zone inondable.
- La **zone UL** à vocation d'activités touristiques

2 - les **ZONES A URBANISER**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement et comprennent :

**La zone 1AU** est un espace destiné à une urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

**La zone 2AUL** est destinée à être urbanisée à long terme, à vocation d'activités touristiques et de loisirs. Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais soit d'une modification, du Plan Local d'Urbanisme, dès que les réseaux seront présents.

3 - les **ZONES AGRICOLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement et comprennent :

**La zone A** est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comporte :

- un secteur **Av** inconstructible correspondant aux anciens clos viticoles et protégés pour des raisons patrimoniales

4 - les **ZONES NATURELLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

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

Elle comporte :

- un secteur **Nca** relatif aux emprises des anciennes carrières
- un secteur **Nh** relatif à des secteurs bâtis isolés
- un secteur **NL** à vocation d'activités de loisirs

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. I

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Conformément aux articles **L 441-1, L 442-1 et L 443-1**, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale
2. Doivent être précédés de la **délivrance d'un permis d'aménager** (Art. R421-19) :
  - a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
    - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
    - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
  - b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
  - d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
  - e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
  - f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
  - g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
  - j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (article R 111-31).
- a) le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - b) L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (article R 111- 32).
5. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont soumises à autorisation au titre des Installations et Travaux Divers (art L.442-2)
6. Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (art L.430-1 d).
7. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communale. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.
- **En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18**
  - **Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)**
  - **Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »**

---oOo---

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 des zones ne sont pas applicables aux ouvrages d'intérêts généraux (postes de transformations, de répartition, gaz...). De même que pour les règles de hauteur indiquées aux articles 10 des zones, ces dernières ne s'appliquent pas pour les équipements aux caractéristiques particulières (Château d'eau, mats d'éclairage...).

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

#### CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractères et vocation de la zone

La zone urbaine UA est constituée par l’ensemble des zones accueillant des constructions à usage d’habitation, de commerces ou d’activités non nuisantes sur la commune.

Une partie de cette zone UA est concernée par un risque d’inondation.

#### *Section I*

#### *Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.*

#### ARTICLE UA 1 – TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains d’accueil des Habitations Légères de Loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanning.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

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

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l’exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d’épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En zone inondable, les sous-sols enterrés sont interdits excepté les extensions des caves viticoles existantes

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

**Sont admis :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l’article UA.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Le stationnement d’une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l’utilisateur conformément à l’article R 111-40 du Code de l’Urbanisme.
- En zone inondable, les extensions et les constructions sont autorisées, sous réserve que le premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues.

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol.**

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Aucun nouvel accès individuel sur la RD974 ne sera autorisé.
- Aucun accès motorisé sur le sentier dit des Grandes Vignes ne sera autorisé.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

##### **VOIRIE**

Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

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

##### **2) Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

##### **3) Eaux pluviales**

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,



- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété ( stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

#### **4) Electricité et téléphone :**

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

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

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise. Dans ce cas, l'alignement sera recréé par l'intermédiaire d'un mur plein sans occasionner de gêne visuelle sur la voie publique
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

### **UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Les constructions à vocation d'habitation devront être implantées à 4 mètres au minimum.

### **UA 9 EMPRISE AU SOL**

Un coefficient maximal de 0.70 sera appliqué.  
En zone inondable, l'emprise au sol sera limitée à 40 % de la parcelle.

### **UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est de 9 mètres à l'égout du toit.

## UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Généralités :

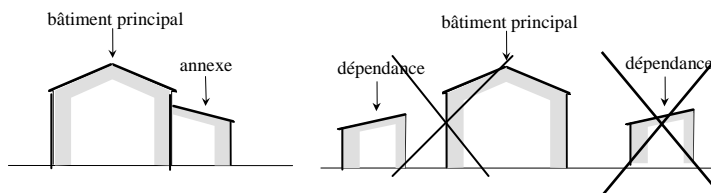
Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

### Forme des toitures:

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°
- Les toitures des bâtiments artisanaux et agricoles doivent présenter une pente minimum de 30°.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.



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

### Matériaux et couleurs :

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

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige)

L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments agricoles. Les toitures devront être plus foncées que les façades.

La couleur anthracite et noire est interdite pour la couverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux innovations technologiques (ex : énergie solaire)

### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

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

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

En zone inondable, les clôtures ne devront pas empêcher l'écoulement des eaux.

### **UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum une place par logement créé.

### **UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 10% minimum de la superficie totale réparti sur l'ensemble du terrain doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert paysager ou arboré à la charge du pétitionnaire. Les voies de circulation ne sont pas comptabilisées dans les 10%.

## ***Section III*** ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

#### Caractères et vocation de la zone

La zone urbaine UL est une zone à vocation d'activités touristiques. Une zone inondable est également présente en zone UL.

#### *Section I*

#### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

#### ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

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

##### Sont admis :

- les terrains de camping et de caravanning
- Les terrains d'accueil des Habitations Légères de Loisirs.
- les bâtiments techniques d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> et annexes nécessaires et directement liés à l'activité touristique
- En zone inondable, les extensions et les constructions sont autorisées sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connue.

#### *Section II*

#### *Conditions de l'occupation du sol.*

#### ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

##### VOIRIE

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau potable

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

## **2) Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

## **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété ( stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

## **4) Electricité et téléphone :**

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

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

## **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées au minimum à 1 mètre:

### **UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées au minimum à 1 mètre:

### **UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **UL 9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 3 mètres à l'égout du toit.

## **UL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Généralités :**

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...)

### **Forme des toitures:**

- Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 15° et 45°

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige)

La couleur anthracite et noire est interdite pour la couverture. - Ces dispositions ne s'appliquent aux innovations technologiques (ex : énergie solaire)

### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

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

- En zone inondable, les clôtures ne devront pas empêcher l'écoulement des eaux.

## **UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

25% minimum de l'emprise de la zone sera réservé à des aménagements paysagers. Les voies de circulations ne sont pas comprises dans ce pourcentage.

**Section III**  
***Possibilités maximales d'occupation du sol***

**UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Prémieux Prissey, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat, d'activités économiques compatibles avec la proximité d'habitation. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

##### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1AU1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains d'accueil des Habitations Légères de Loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les bâtiments agricoles

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

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

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

##### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.

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



## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol.**

#### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

##### **VOIRIE**

Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

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

##### **2) Assainissement**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

##### **3) Eaux pluviales**

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété ( stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

##### **4) Electricité et téléphone :**

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

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

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres mesurée à partir du bord de l'emprise. Dans ce cas, l'alignement sera recréé par l'intermédiaire d'un mur plein sans occasionner de gêne visuelle sur la voie publique
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

#### **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes autorisée est de 6 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Généralités :**

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des

ouvertures, traitement et coloration des façades...) Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

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

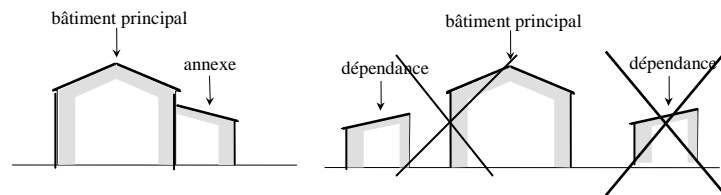
### **Forme des toitures:**

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°

- Les toitures des bâtiments artisanaux doivent présenter une pente minimum de 30°.

- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.



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

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige)

La couleur anthracite et noire est interdite pour la couverture. - Ces dispositions ne s'appliquent aux innovations technologiques (ex : énergie solaire)

### **Clôtures**

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

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

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum une place par logement créé.

### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 15% minimum de la superficie totale réparti sur l'ensemble du terrain doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert paysager ou arboré à la charge du pétitionnaire.

Les voies de circulations ne sont pas comprises dans ce pourcentage.

## ***Section III*** ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL

##### Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Prémieux-Prissey, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme à vocation d'activités touristiques ou de loisirs. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une modification du plan local d'urbanisme. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Cette zone est également concernée par un secteur en zone inondable.

Ces zones aux abords de l'A 31 sont soumises à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre, toutes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A31

##### SECTION I

##### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 2AUL1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUL2 sont interdites.

##### Article 2AUL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

En zone inondable, les extensions et les constructions seront autorisées sous réserve que le premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues.

##### Section II

##### *Conditions de l'occupation du sol.*

##### ARTICLE 2AUL 3 – VOIRIE ET ACCES

L'accès de ces zones s'effectuera uniquement par les voies de dessertes existantes.  
Aucun accès nouveaux ne sera créé sur la RD 109G.

##### ARTICLE 2AUL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Non réglementé par le P.L.U.

##### ARTICLE 2AUL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le P.L.U.

##### ARTICLE 2AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

#### **ARTICLE 2AUL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE 2AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AUL9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AUL10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AUL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AUL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AUL13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé par le P.L.U.

.

### ***Section III***

#### **Possibilités maximales d’occupation du sol**

#### **ARTICLE 2AUL14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le P.L.U.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### Caractères et vocation de la zone

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

Elle comprend :

- Un secteur Av inconstructible correspondant à la cote viticole.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation. Aucune construction n'est autorisée en zone inondable.

##### ***Section I***

##### ***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.***

##### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole sol et non mentionnées à l'article A2.

Sur le secteur Av :

- Toute construction ou installation sont interdites.

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

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

- Les constructions et les extensions des bâtiments agricoles à l'exception du secteur Av.
- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### ***Section II***

##### ***Conditions de l'occupation du sol***

##### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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

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

## VOIRIE

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

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées pour les bâtiments agricoles.

### 2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

### 3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.  
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

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

### 4) Autres réseaux

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

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

## ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les équipements d'intérêt général doivent être implantés à 1 mètre minimum de l'emprise des voies publiques

Les autres constructions doivent être implantées à

- 10 m minimum de l'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation,
- 5 m minimum de l'emprise des chemins ruraux.

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

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



## **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

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

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Généralités

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

### Toitures

Néant

### **Matériaux et couleurs :**

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

L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments agricoles. Les toitures devront être plus foncées que les façades.

Les tons seront dans les nuances de beiges à bruns.

Les bardages métalliques et les silos doivent présenter un ton mat.

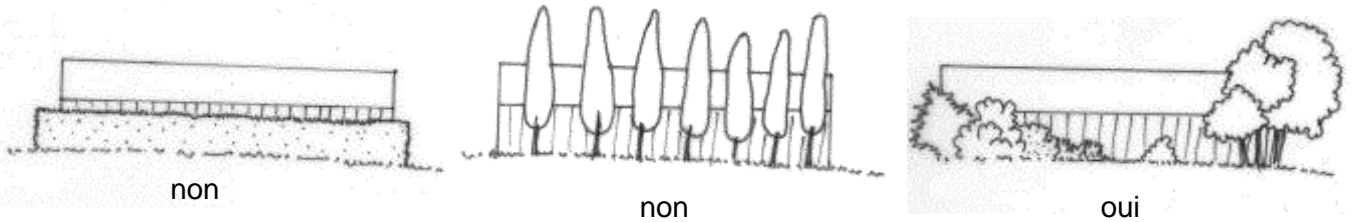
## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

## ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

Un maximum de 50% de la parcelle pourra être imperméabilisé.

## **SECTION III** **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### Caractères et vocation de la zone

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

Elle comprend :

Un secteur Nca relatif aux emprises des anciennes carrières

Un secteur Nh à vocation d'habitat

Un secteur NL à vocation d'activités de loisirs

Un secteur relatif aux zones d'inondation en zone N et Nh

En sous-secteur NL, les abords de l'A 31 sont soumis à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre, toutes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A31

##### ***Section I***

##### ***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.***

##### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

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

En zone inondable, toute construction, installation et sous-sols enterrés sont interdits.

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

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

En secteur Nca :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation de carrières.

En secteur Nh :

- Les extensions des constructions d'habitation existantes,
- La construction et l'extension d'abris de jardins, de garages, d'ateliers, dans la limite de deux constructions par unité foncière,
- La construction de piscine.
- En zone inondable, Les extensions de caves viticoles existantes sont autorisées
- En zone inondable, Les extensions et les constructions sont autorisées sous réserve que le premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues.

En secteur NL :

- Les constructions et installations sans fondation liées à une activité de loisirs

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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

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

En secteur Nh :

Aucun nouvel accès sur la RD974 ne sera autorisé.

#### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

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

##### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

##### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4) Autres réseaux**

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

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

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

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

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies.

En secteur Nca et NL :

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

#### **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative
- avec un retrait minimum de 2 mètres.

En secteur Nca et NL :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

En secteur NL:

L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 10% de l'unité foncière constructible.

En zone iondable

L'emprise au sol sera limitée à 40% de la parcelle.

#### **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum autorisée d'une construction (autre que pylônes) ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

En secteur Nh :

La hauteur maximum autorisée d'une construction ne doit pas dépasser R+1+combles.

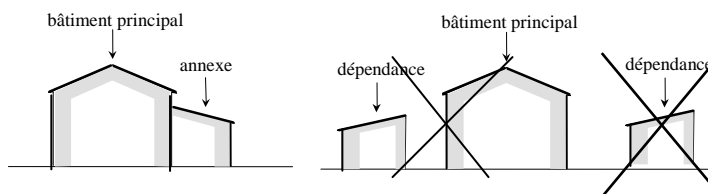
La hauteur maximale des annexes autorisée est de 6 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh :

- Les toitures des constructions à vocation d’habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s’adapter au sens et à l’angle d’inclinaison du toit du bâtiment principal.



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

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les couleurs en contradiction avec celle de l’environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l’environnement naturel (palette des tons pierre, beige)

La couleur anthracite et noire est interdite pour la couverture. - Ces dispositions ne s’appliquent aux innovations technologiques (ex : énergie solaire)

### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d’aménagement architectural et urbain devra conduire au maximum à la préservation des murs de clôture en pierres sèches.

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

-En zone inondable, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux.

### **En secteurs Nca et NI :**

Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 15° à 45°

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **En secteur Nh :**

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

### **En secteur NL :**

Tout projet de construction ou d'installation doit être accompagné d'un projet paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.