

Berthet Liogier Caulfuty

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



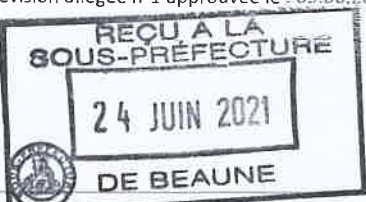
Meloisey

Révision allégée n°1

Dossier d'approbation – 3 juin 2021

3A. Règlement

Plan Local d'Urbanisme de MELOISEY

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 3 juin 2021 LE MAIRE : 	PLU approuvé le : 16.12.2014 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.02.2019 Révision allégée n°1 approuvée le : 03.06.2021 	
--	--	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex

Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	1
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
- Chapitre 1 : Zone Ua	8
- Chapitre 2 : zone Ub	17
- Chapitre 3 : Zone Ux.....	25
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
- Chapitre 1 : Zone 1AU	30
- Chapitre 2 : Zone 2AU	36
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	39
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	45
VI. EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	49
VII. ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	50
VIII. ANNEXES	51
Places de stationnement	
Définition des constructions dites « annexes »	

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de MELOISEY, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'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.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

La commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune a choisi d'instaurer le **permis de démolir** pour toute démolition de constructions ou parties de constructions conformément à l'article R.421.27 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Les découvertes de vestiges archéologiques

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, 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 – Service régional de l'archéologie.

En application de l'article L.531-14 du code de l'urbanisme, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 - Dijon ; tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les 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 » (article1) ;

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5), zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n° 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- **La zone Ua** : zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme principalement traditionnelle ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics. Cette zone concerne le centre ancien ainsi que le hameau de Maitranceaux. Cette zone est en partie concernée par le secteur AOC.
- **La zone Ub** : zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme plus contemporaine ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics. Cette zone concerne les extensions récentes du village. Cette zone est en partie concernée par le secteur AOC.
- **La zone Ux** : zone d'activités économiques réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement.

3.2. - LES ZONES À URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n° 3C par un tireté épais. Il s'agit de :

- **La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **La zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est en partie comprise par les secteurs AOC.

Elle comprend un secteur **Az** où toutes les constructions sont interdites au regard de la sensibilité paysagère de ces espaces.

Elle comprend un secteur **Ac** autorisant les entrepôts.

Elle comprend un secteur Ae autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

*Article R*123-8, modifié par Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 - art. 1 JORF 28 mars 2001*

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La zone naturelle comprend un secteur Nz inconstructible qui identifie les espaces sensibles de la zone Natura 2000 « Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune ».

Cette zone est également en partie comprise par les secteurs AOC, et par la zone Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » - Directive oiseaux.

3.5. - EMBLEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'en annexe du PLU avec leur destination et leur bénéficiaire.

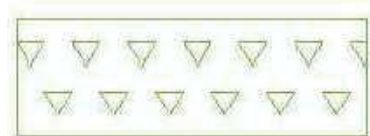
Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro ou une lettre d'ordre.



3.6. - ESPACES JARDIN

Les **emplacements « jardins »** sont destinés à maintenir certains espaces verts en cœur d'îlot, ou en fond de parcelle mais également à en créer afin d'obtenir des poumons verts pour le village aidant à la préservation de la biodiversité (création d'espaces verts divers, tels que jardins potagers, zones humides, boisements ...).

Ces espaces peuvent également accueillir toutes constructions hors habitation principale type annexe (garage, cabane de jardin...) et piscine.



3.7. - ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

L'article L.123-1-5,III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par les symboles ci-contre et pour les éléments bâtis un numéro d'ordre.



L'article L.123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Selon cet article, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Selon l'article **R421-12 c)** du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ».

Selon l'article **R.421-17 d)** du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, III-2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article **R 421-23 h)** du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, III-2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article **R421-28 e)** du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) identifiée comme devant être protégée, par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

3.8. - LES SERVITUDES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE Ua

La zone **Ua** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat où se mêlent architecture traditionnelle et construction plus récente. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, de services, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Cette zone concerne le centre ancien ainsi que le hameau de Maitranceaux ; ce dernier est concerné par un risque inondation.

Cette zone est en partie comprise par le secteur AOC.

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2), les caravanes isolées.
- Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » (selon figuré ci-contre) :
- Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article U2.
- **A Maitranceaux, dans la zone Ua concernée par la zone inondable, les sous-sols enterrés sont interdits.**

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans toute la zone, hors espaces identifiés par une « protection jardin »

- Les constructions à vocation d'activités commerciales, de services, artisanales, agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, c'est-à-dire, sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants, si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.

- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante (extension du bâtiment existant, ou nouveau bâtiment non attenant au bâtiment existant) si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables ou des installations de séchage).
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

2.2 - Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage... d'une emprise au sol maximum de 20 m², par unité foncière.
- Les piscines non couvertes uniquement.



2.3 - A Maitranceaux, dans la zone Ua concernée par la zone inondable :

- Le niveau de plancher doit être rehaussé de 0,30 m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues.
- Tout aménagement sur le terrain devra assurer la transparence hydraulique.
- Les ouvertures côté amont devront être évitées.

2.4 - Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau (à Maitranceaux) les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Au moins une façade de la construction principale devra être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de cet alignement ; ce retrait ne pourra excéder une distance de 10 mètres de l'alignement, sauf contraintes techniques particulières liées à la forme de la parcelle.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

6.4 Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les bâtiments des exploitations agricoles doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

Cependant, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment agricole, viticole ou artisanal à une maison d'habitation elle-même située sur la même limite devra respecter un retrait minimum = $H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Le bâtiment agricole ne devra pas créer de nuisances (sonores, visuelles) au-delà des limites admises par la réglementation en vigueur dans les secteurs habités. Le constructeur mettra en place les dispositifs nécessaires pour faire en sorte que ces prescriptions soient respectées.

7.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les « espaces jardins » est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant avant la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement :

La hauteur maximale des abris, annexes autorisées dans la zone est limitée à 3,50 mètres.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- 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.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
 - soit de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35° ,
 - soit d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale,
 - soit d'une toiture d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.
- Les toitures des constructions annexes et des constructions à usage agricole, viticole et artisanales doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25° de ton semblable à celui de la construction principale.
- Dans les espaces identifiés par une protection jardin les toitures des constructions autorisées (abris de jardin, annexe, garage, ...) doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25° de ton semblable à celui de la construction principale.
- Il sera possible de déroger à cette règle dans le cadre de la création de véranda, d'abri de piscine, ou d'extension s'inscrivant dans un parti architectural.

11.3 - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Menuiseries et baies

Sur le bâti ancien :

- En réfection de bâtiments existants la reprise d'encadrements ou de menuiseries sera d'aspect identique au modèle existant, le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique ce qui exclut les modèles dits de rénovation.

- Le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux, les vantaux existants étant si possible conservés comme occultation.
- Les baies nouvelles seront plus hautes que larges, elles conserveront la proportion des baies existantes et l'aspect des matériaux locaux. Les tablettes saillantes sont prosrites.
- Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins ou de persiennes ou de volets intérieurs.
- Les volets roulants intérieurs sont autorisés.

Pour les constructions nouvelles :

- Les encadrements auront l'aspect du matériau local (pierres de taille, ou traitement d'enduit, sans tablettes saillantes).
- Les baies seront plus hautes que larges proportionnées sur les baies des constructions avoisinantes.
- Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins, persiennes, volets intérieurs. Les volets roulants sont autorisés sans coffre apparent.
- Les menuiseries reprendront l'aspect général de celles du secteur.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur.

11.5 - Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire, sauf en façade sur rue.

- Dans toute la zone, hors espace identifié par une « protection jardin », les clôtures façade sur rue seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'au moins 1,30 mètre de hauteur et 2,00 m maximum et avoir une épaisseur minimale de 40 cm. Ce mur sera réalisé :
 - en moellons de pierre locale montés à sec, jointoyés à la chaux (joints beurrés) enduits à l'aide d'un enduit à la chaux, ou,
 - en aggloméré ciment ou en briques : il devra présenter alors une largeur apparente minimum de 40 cm et sera enduit à la chaux.
 - Le mur sera recouvert soit en lave, en tuiles ou en pierre épaisse naturelle ou artificielle (minimum épaisseur de 8 cm) avec une saillie formant goutte d'eau sur les murs enduits ou jointoyés, sans saillie sur les murs en pierre (voir cahier de recommandations).
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 m minimum (réalisé selon les mêmes caractéristiques que les murs pleins décrits ci-avant). Ces murets pourront être surmontés d'une grille en fer forgé simple de style bourguignon. La hauteur de l'ensemble du mur + grille ne pourra pas être inférieure à 1,50m sans dépasser 2,00 mètres.

Lorsqu'il y a clôture :

Il faut préférer :

- Les clôtures traditionnelles en maçonnerie qui doivent suivre la pente du terrain (éviter les redents ou décrochements) :
 - Maçonnerie en pierres naturelles
 - Maçonnerie mixte : voile en béton ou en aggloméré ciment avec un parement en pierres naturelles montées façon sèche
- Les clôtures en bois
- Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales (cf. les haies)
- L'homogénéité des matériaux
 - Les matériaux naturels et renouvelables :
 - La préservation et la continuité des murs en pierres existants

Il faut éviter :

- Les grillages notamment les grillages à maille rigide en acier laqué ou plastifié plus adaptés aux bâtiments d'activité et bâtiments publics
- Les clôtures aux multiples matériaux
- Les clôtures inadaptées à la propriété (par exemple un portail de château pour une maison pavillonnaire)

Sont interdites :

- Les clôtures et portails fantaisie (exemple roues de charrette anciennes alignées en bordure de voirie....)
- Les clôtures en matériaux plastiques

11.6 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visibles depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Deux places minimum de stationnements par logement doivent être créées sur la parcelle, en plus de places couvertes.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales, agricoles et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liés à l'activité.
- Lorsque les caractéristiques de l'unité foncière de la construction ne le permettent pas, les deux places de stationnement pourront être réalisées à la charge du constructeur sur une unité foncière distincte.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées, utilisées comme jardin ou cultivées en vignes.

- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II : ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme plus contemporaine ainsi que des activités commerciales, de services, artisanales, agricoles et les équipements publics. Cette zone concerne les extensions récentes du village. Cette zone est en partie comprise par le secteur AOC.

Dans cette zone certains secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2), les caravanes isolées.
- Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » (selon figuré ci-contre) :
 - Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article U2.



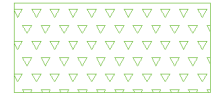
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans toute la zone, hors espaces identifiés par une « protection jardin »

- Les constructions à vocation d'activités commerciales, de services, artisanales, agricoles compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires d'une exploitation existante (extension du bâtiment existant, ou nouveau bâtiment non attenant au bâtiment existant) et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables ou des installations de séchage).
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la construction.

2.2 - Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage... d'une emprise au sol maximum de 20 m², par unité foncière.
- Les piscines non couvertes uniquement.



2.3 - Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

6.4 Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives.
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les bâtiments des exploitations agricoles doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment agricole, viticole ou artisanal à une maison d'habitation elle-même située sur la même limite ne devra pas créer de nuisances (sonores, visuelles) au-delà des limites admises par la réglementation en vigueur dans les secteurs habités. Le constructeur mettra en place les dispositifs nécessaires pour faire en sorte que ces prescriptions soient respectées.

7.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les « espaces jardins » est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant avant la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2 Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » uniquement : La hauteur maximale des abris, annexes autorisées dans la zone est limitée à 3,50 mètres.

10.3 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- 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.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
 - soit de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35°,
 - soit d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale, d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.
- Les toitures des constructions annexes et des constructions à usage agricole, viticole et artisanales doivent être constituées de deux pans minimum de pente supérieure ou égale à 25°.
- Dans les espaces identifiés par une protection jardin les toitures des constructions autorisées doivent être constituées de deux pans minimum de tons rouges d'aspect tuile.
- Il sera possible de déroger à cette règle dans le cadre de la création de véranda, d'abri de piscine, ou d'extension s'inscrivant dans un parti architectural.

11.3 - Murs/revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

- Les clôtures seront constituées :
 - soit de murs ou murets d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmontés d'un grillage ajouré simple, doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales ;
 - soit de haies végétales d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
 - soit de murs pleins de hauteur et 2,00 m maximum et avoir une épaisseur minimale de 40 cm.
 Ces murs seront réalisés :
 - en moellons de pierre locale montés à sec, jointoyés à la chaux (joints beurrés) enduits à l'aide d'un enduit à la chaux, ou,
 - en aggloméré ciment ou en briques : il devra présenter alors une largeur apparente minimum de 40 cm et sera enduit à la chaux.
 Le mur sera recouvert soit en lave, en tuiles ou en pierre épaisse naturelle ou artificielle (minimum épaisseur de 8 cm) avec une saillie formant goutte d'eau sur les murs enduits ou jointoyés, sans saillie sur les murs en pierre (voir cahier de recommandations).

- Lorsqu'il y a clôture :

Il faut préférer :

- Les clôtures traditionnelles en maçonnerie qui doivent suivre la pente du terrain (éviter les redents ou décrochements) :
 - Maçonnerie en pierres naturelles
 - Maçonnerie mixte : voile en béton ou en aggloméré ciment avec un parement en pierres naturelles montées façon sèche
- Les clôtures en bois
- Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales (cf. les haies)

- L'homogénéité des matériaux
 - Les matériaux naturels et renouvelables :
 - La préservation et la continuité des murs en pierres existants

Il faut éviter :

- Les grillages notamment les grillages à maille rigide en acier laqué ou plastifié plus adaptés aux bâtiments d'activité et bâtiments publics
- Les clôtures aux multiples matériaux
- Les clôtures inadaptées à la propriété (par exemple un portail de château pour une maison pavillonnaire)

Sont interdites :

- Les clôtures et portails fantaisie (exemple roues de charrette anciennes alignées en bordure de voirie....)
- Les clôtures en matériaux plastiques

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visibles depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales, agricoles et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liés à l'activité.
- Deux places de stationnement matérialisées sur la parcelle, en plus du stationnement couvert, intégrées ou non à la construction principale, doivent être réalisées.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées, utilisées comme jardin ou cultivées en vignes.

- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III : ZONE Ux

La zone **Ux** est une zone d'activités économiques réservée aux activités industrielles et artisanales.

ARTICLE Ux 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2).
- Les caravanes isolées.
- les constructions qui ne correspondent pas à la vocation de la zone (hébergement hôtelier, bureaux, commerce, construction agricole et forestière).

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 100 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et /ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront dissimulées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2 - Murs / revêtements extérieurs

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels recouverts d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, ...) de ton mat.

Sont interdits :

- les parements extérieurs de couleur vive ou discordante,
- les couvertures et bardages présentant l'aspect de la tôle non peinte.

11.3 - Toitures

- Les toitures devront être à 2 pans, de pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires, toitures végétales, etc.
- Les toitures des bâtiments à usage agricole, viticole et artisanal doivent être constituées de deux pans de pente égale ou supérieure à 10°.

11.4 - Clôtures

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé, doublé de préférence d'une haie vive,
- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé.

ARTICLE Ux 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales.
- Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

ARTICLE Ux 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ux 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE Ux 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à une activité économique.
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2),
- Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, agricoles et économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes y compris à usage agricole, si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1 - Accès

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie

- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle. Les constructions alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée de rétention, tranchée drainante, noues et/ou bassins d'infiltration sont admis. Ces dispositifs devront être dimensionnés de façon à permettre l'absorption d'une quantité d'eau équivalente à une pluie de 30mm sur une journée sur l'ensemble des surfaces rendues imperméables (toitures, cours goudronnées ou bétonnées, ...).

Le trop plein du dispositif pourra être relié au réseau communal.

Les mêmes dispositions devront être prévues par tout propriétaire qui envisage d'imperméabiliser une surface supérieure à 200 m², même en dehors de tout projet de construction, mais avec déclaration préalable de travaux. En outre, dans tous les cas d'imperméabilisation, de toute surface (quel que soit son importance), un dispositif devra être prévu, en limite du domaine communal, pour recueillir les eaux pluviales et les évacuer dans le réseau communal.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 La construction principale devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres :
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

7.2 Les annexes détachées de la construction principale (garage, abris de jardins...) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

7.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres.

10.2 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- 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.

11.2 - Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent être constituées :
- de 2 pans minimum de pente supérieure ou égale à 35° ,
- d'une toiture terrasse en cas de toiture végétale ou d'extension de la construction principale,
- d'un seul pan s'il s'agit de l'adjonction d'un bâtiment accolé au bâtiment principale ou d'une extension.

11.3 - Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses brique, fausses pierres, faux pans de bois ...,
 - les bardages en tôle ondulée.

11.4 - Clôtures

- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m en façade sur rue, sont interdits.

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les ouvertures devront présenter autant que possible un format traditionnel.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur ne pourront pas être visible depuis la rue et ne devront créer aucune gêne pour le voisinage (bruit notamment).
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Deux places de stationnement matérialisée sur la parcelle, en plus du stationnement couvert, intégré ou non à la construction principale, doit être réalisée.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons lié à l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Une frange végétale de la limite sud-ouest au nord de la zone devra être constituée.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II : ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone est en partie couverte par le secteur AOC.

Elle comprend un secteur **Az** où toutes les constructions sont interdites au regard de la sensibilité paysagère de ces espaces.

Elle comprend un secteur **Ac** autorisant les entrepôts.

Elle comprend un secteur **Ae** autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone secteurs Az, Ac et Ae exclus :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment pour l'entretien et le développement de la station d'épuration) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans toute la zone secteurs Az et Ae inclus, secteur Ac exclu :

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet

19



d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans le secteur Ac uniquement :

- Les entrepôts, dont les constructions et installations liées au stockage de matériel agricole, y compris les ICPE lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment pour l'entretien et le développement de la station d'épuration) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans le secteur Ae uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et à la charge du pétitionnaire.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau seront admises à condition qu'elles réalisent un dispositif autonome conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales artisanales, agricoles, ... susceptibles d'engendrer des pollutions dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle.
- Les eaux de stationnement et de voirie devront être traitées à la parcelle.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 – Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou les limites,
- soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres = $H/2 \geq 6$ mètres minimum.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol totale des constructions à édifier doit être, au maximum, de 18% de la surface du secteur.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

en zone A et en secteur Ac, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ;

en secteur Ae, la hauteur des constructions et installations autorisées est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé de la construction ou installation.

Dans toute la zone secteur Az inclus, secteur Ac exclu :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat et les constructions accessoires à l'exploitation agricole et des annexes ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des autres bâtiments admis dans la zone n'est pas règlementée.

En secteur Ac uniquement :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

En secteur Ae uniquement :

- La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles de type superstructures, antennes, pylônes, ne doit pas excéder 27 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder 3 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères.

11.1 - Dispositions Générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être de ton pierre ou un peu plus foncé, ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, toitures, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2 - Toitures

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, cuves, stockage...).
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton vert foncé.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- D'autres types de toitures, les toitures "terrasse",... seront autorisés s'ils développent des techniques ou dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, silos ... ou si la forme de la toiture est justifiée par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires.

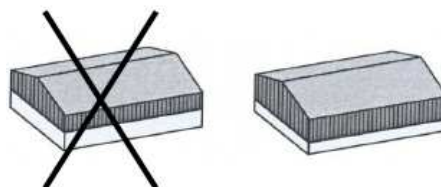
Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il convient de se référer à la réglementation de la zone Ub.

11.3 - Murs / revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



11.4 - Clôtures

- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m en façade sur rue, sont interdits.

11.5 - Dispositions diverses et clauses particulières

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, et devront répondre à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations (sous la forme d'arbres, de bosquets ou de haies) constituées d'essences locales mélangées devront accompagner tout projet de construction avec un minimum de 10% de la superficie du bâtiment développé. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée.

- Dans toute la zone secteurs Az, Ac et Ae inclus :

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend un **secteur Nz** qui identifie plus précisément les espaces sensibles de la zone Natura 2000 « *Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière Côte de Beaune* ».

Cette zone est également en partie comprise par les secteurs AOC, et par la zone Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » - Directive oiseaux.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, secteur Nz exclu :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

19



Dans les espaces concernés par la zone inondable :

- Le niveau de plancher doit être rehaussé de 0,30 m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues.
- Tout aménagement sur le terrain devra assurer la transparence hydraulique.
- Les ouvertures côté amont devront être évitées.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions techniques

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur, et à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur

4.1.2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines dans les réseaux d'assainissement collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau les eaux usées devront être s être traités par un système d'assainissement non-collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.
- Les aménagements nécessaires seront à la charge du pétitionnaire.
- Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle.
- Les eaux de stationnement et de voirie devront être traitées à la parcelle.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2 - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités technique de réalisation et dans la continuité de la technique déjà employée sur le secteur. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé ; supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres = $H/2 \geq 6$ mètres minimum.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions applicables à cet article sont identiques à celles de l'article 11 du secteur Ua.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ou des activités doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aires de stationnement ne pourront être rendues imperméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé ; supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS

AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VII

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Ces éléments sont à protéger en raison de la qualité du site et des paysages. Ils sont identifiés au plan de zonage selon le figuré ci-contre.

19



Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25
- Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67

III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

Selon l'article R421-12 c) du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ».

Selon l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme : «doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) identifiée comme devant être protégée, par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

TITRE VIII ANNEXES

Places de stationnement

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Définition des constructions dites « annexes »

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.

Département de : la Côte d'Or

Commune de : **MELOISEY**

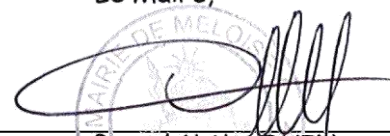
PLAN LOCAL D'URBANISME

Cahier de recommandations architecturales et paysagères

Vu pour être annexé à la
Délibération du 16/12/2014
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Le Maire,


Pascal MALAQUIN

Prescription du PLU : 04 Juin 2009

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères



Sommaire

Les interventions sur le tissu urbain ancien (Zone Ua) :

- 1~ Implantation ~ p2
- 2~ Volumétrie ~ p4
- 3~ Aspect des constructions ~ p6

Les interventions sur le tissu urbain récent (Zone Ub) :

- 1~ Implantation ~ p14
- 2~ Volumétrie ~ p16
- 3~ Aspect des constructions ~ p18

Autres dispositions générales :

- 1~ Les bâtiments d'activité ~ p24
- 2~ Les espaces libres ~ p26
- 3~ Les couleurs ~ p28

M e l a i s e y

Interventions sur le tissu urbain ancien (Zone Ua)



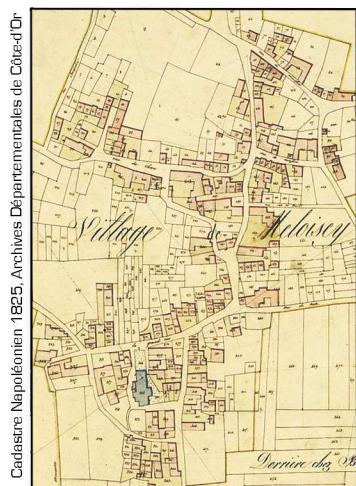
M e l a i s e y

Les interventions sur le tissu ancien du village, compte tenu de la densité importante du bâti dans ce secteur, concerneront le plus souvent des agrandissements, des restructurations, des rénovations de bâtiments anciens existants sans exclure ponctuellement de nouvelles constructions.

Parce que le tissu ancien est l'histoire de Meloisey, la commune, en le délimitant par un règlement approprié, entend en assurer la protection et la valorisation. Les règles et les recommandations y seront plus contraignantes.

1 - L'implantation

De manière globale l'implantation de la nouvelle construction doit prendre en compte l'implantation du bâti existant voisin et la forme de la parcelle. La nouvelle implantation doit aussi résulter de la nature du terrain, de l'orientation, des vues, des réseaux et des accès.



Les caractéristiques d'un village viticole comme Meloisey sont clairement identifiées avec :

- un centre bourg très dense,
- un alignement continu par les bâtiments ou les murs,
- des cours ou des jardins,
- des voies hiérarchisées avec les rues, les ruelles et les impasses,
- des espaces libres en centre d'îlot

Exemples possibles d'implantations :

La nouvelle construction doit respecter :

L'alignement des façades

L'implantation en limite de propriété dans la mesure du possible

L'ancrage en limite de parcelle côté voirie

L'implantation perpendiculaire ou parallèle à la voirie

La nouvelle construction doit prendre en compte :

Le sens et l'alignement des façades

Les vues

La nature des sols

Les données historiques si elles existent

- | | |
|--|--|
|  Parcelle choisie |  Bâti existant |
|  Implantation possible de la construction |  Constructions légères existantes |

N

Implantation de la construction sur une parcelle régulière en limite de propriété, perpendiculaire à la voirie

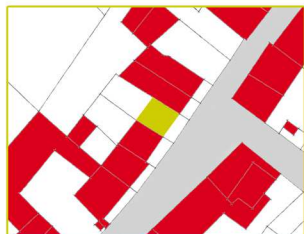
Implantation d'une extension sur les traces d'une construction ancienne, en continuité avec l'existant.

Implantation d'une construction sur une parcelle régulière en limite de propriété, perpendiculaire à la voirie

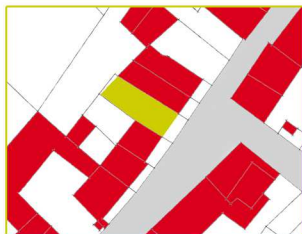
Implantation d'une extension sur une parcelle irrégulière en limite de propriété, parallèle à la voirie

Recommandations :

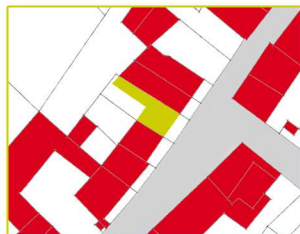
Implantation sur une parcelle en bande entre deux constructions existantes :



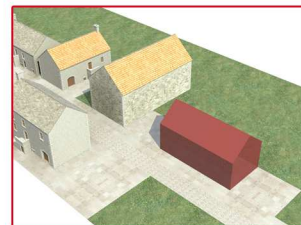
Implantation conseillée



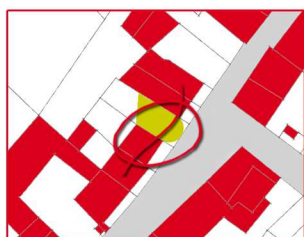
Implantation conseillée



Implantation envisageable

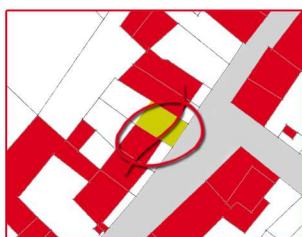


Implantation possible



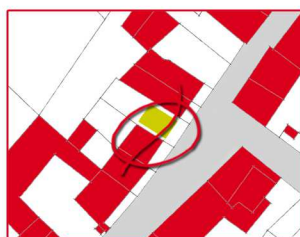
Mauvaise Implantation

Cette implantation ne respecte pas les alignements et sa forme n'est pas adaptée à l'environnement.



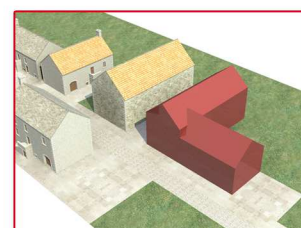
Mauvaise Implantation

Cette implantation ne respecte pas l'alignement sur rue.

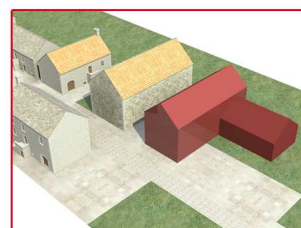


Mauvaise Implantation

Cette implantation n'est pas calée en limite de la parcelle. Elle ne respecte pas la morphologie de l'îlot.



Implantation possible



Implantation possible

Implantation sur une parcelle régulière à proximité de constructions existantes :



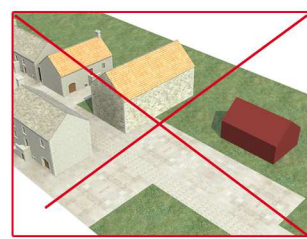
Implantation conseillée



Implantation conseillée



Implantation Envisageable

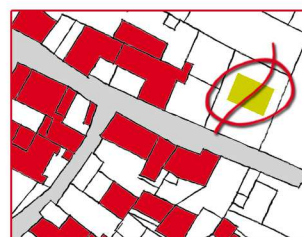


Implantation à éviter



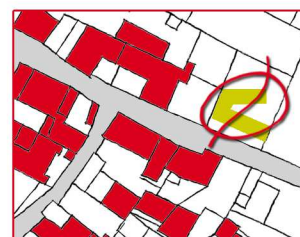
Mauvaise Implantation

L'implantation n'est pas calée en limite sur voirie. Elle ne respecte pas la morphologie de l'îlot.



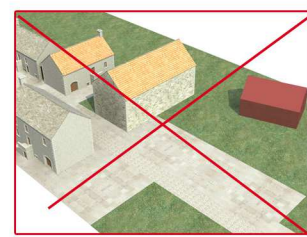
Mauvaise Implantation

Cette implantation n'est pas calée en limite de la parcelle. Elle ne respecte pas la morphologie de l'îlot.



Mauvaise Implantation

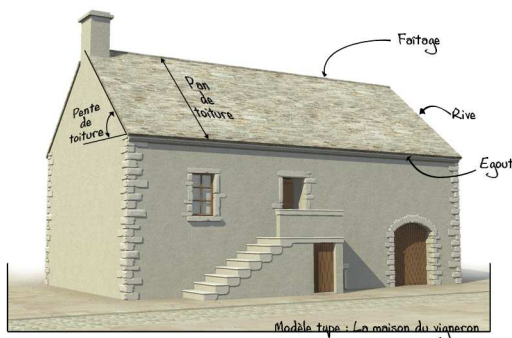
Cette implantation n'est pas implantée en limite sur la rue. Sa forme ne respecte pas la morphologie de l'îlot.



Implantation à éviter

2 - La Volumétrie

La volumétrie, au même titre que l'implantation, doit prendre en compte son environnement proche et lointain. La volumétrie d'une nouvelle construction se dessine en fonction de ses voisins de manière à ne pas brouiller la lisibilité de l'existant. Il existe de nombreux éléments de référence dans l'existant qui permettent de déterminer la bonne volumétrie d'une construction nouvelle.



Le sens et l'alignement des faîtages

La hauteur d'égout et de faîtage des bâtiments proches

La pente de toiture (Pente $\geq 30^\circ$)

Le nombre de pan (Majoritairement 2 pans)

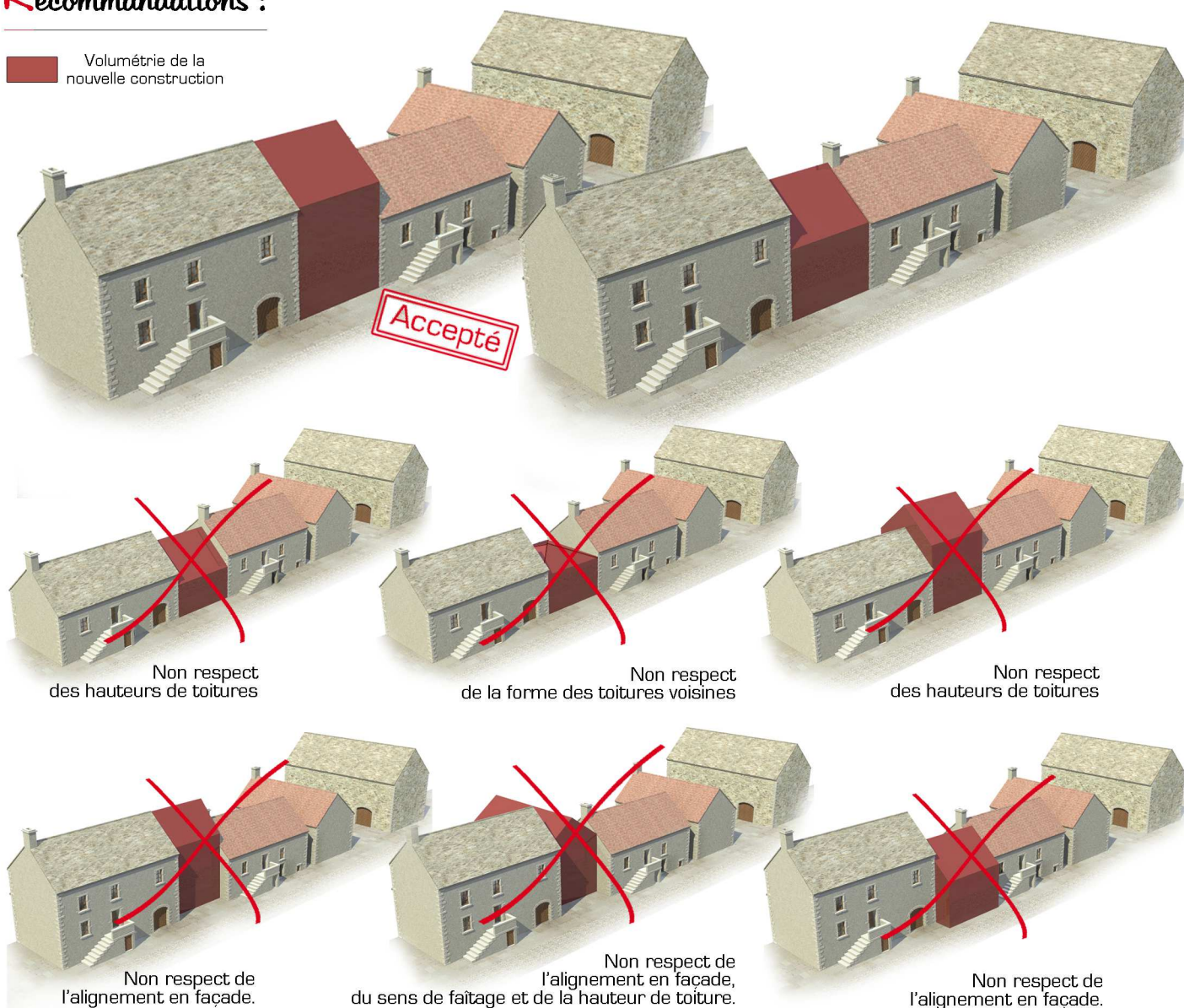
Les débords de toiture

L'alignement des façades

Les renforcements et les excroissances des bâtiments voisins

Recommandations :

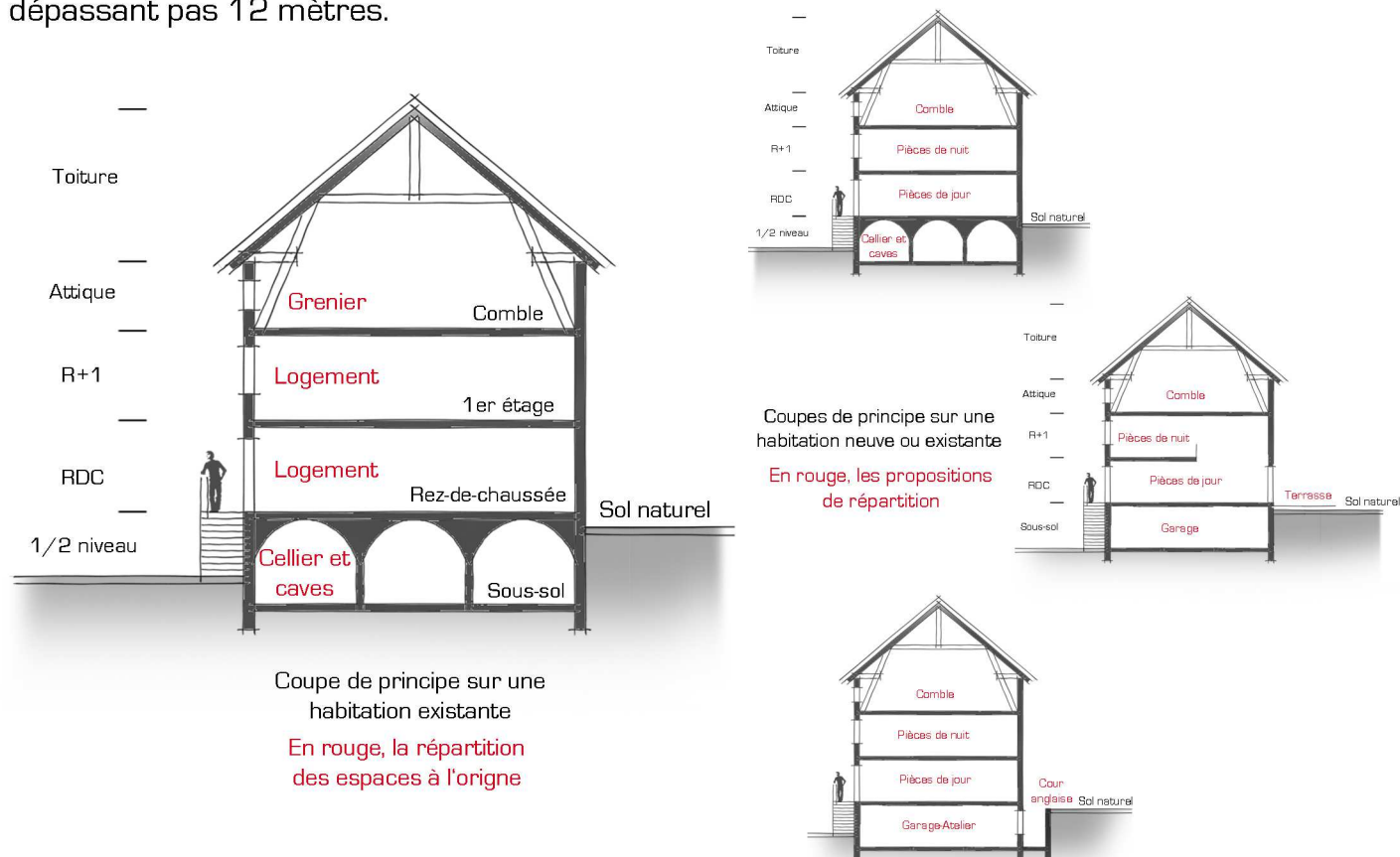
Volumétrie de la nouvelle construction



La hauteur des constructions :

La hauteur des nouvelles constructions doit être en harmonie avec celles du voisinage. Dans le village de Meloisey, les constructions sont sur le même modèle : sous-sol (cave), rez-de-chaussée, premier étage et combles. La plupart des anciennes demeures présentent un rez-de-chaussée surélevé pour permettre l'accès au sous-sol depuis l'extérieur. Cette configuration permettait à la fois l'adaptation à la pente du terrain, au sous-sol (alternances de bancs de roches et de fossés argileux parallèles) et à l'activité viticole du village.

Les constructions nouvelles et extensions en centre ancien devront respecter ce modèle en ne dépassant pas 12 mètres.



Les volumes particuliers et les extensions :

les volumes particuliers présentant des caractéristiques d'architecture innovante par l'emploi de matériaux modernes et apparaissant comme une réelle oeuvre de création seront autorisés s'ils sont justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.

Ils rencontrent les mêmes recommandations qu'une construction classique. Ils devront respecter les volumes voisins.

Les volumes particuliers doivent prendre en compte les paramètres suivants :

Les volumes voisins dans leurs caractéristiques, leur orientation,

La forme de la parcelle,

La pente du terrain,

L'orientation par rapport à la voirie existante ou future.



Immeuble commerces et Logements
2002, Rue Emile Zola à Troyes



Chambre d'Ebeling d'Archifactory
2000-2001 à Dortmund en Allemagne

3 - Aspect des constructions

Les matériaux :

La structure du bâtiment :

Le matériau incontournable du village de Meloisey est naturellement la **Pierre de Bourgogne**. Il s'agit de roches calcaires comme le Comblanchien, la Chassagne et le Beauharnais ou issues de carrières locales. La pierre de Bourgogne est majoritaire dans la construction et se conjugue généralement avec le bois et très exceptionnellement à Meloisey avec la terre crue et la terre cuite.

Le **bois** est également très présent dans la construction, pour les charpentes notamment. L'essence de bois utilisée dans la construction est le chêne suivi du **peuplier** et du **pin**.

Dans le cadre d'une restauration ou d'une construction nouvelle, il faut veiller à une **utilisation homogène des matériaux**, et éviter la multiplication des matériaux différents.

Pour faciliter la bonne intégration avec l'existant

Il faut **éviter** :

la **brique**, les **plastiques**,
le **métal** (bardages
métalliques), tous les
matériaux d'imitation, ou
la **copie d'un matériau**
traditionnel.

Il faut **préférer** :

La **pierre locale de Bourgogne** et le **bois local**
comme matériaux
traditionnels,
le **béton** et le **verre**
comme matériaux
contemporains.



Construction traditionnelle,
Meloisey



Extension de la Maison Waha,
Architecte Jaspard, Belgique



Maison Arcadie, Architecture et bois,
Jean Julien-Laferrière



Extension d'une ferme dans le Morvan

La structure secondaire et les finitions en façade :

Le traitement des façades peut intégrer une démarche contemporaine et écologique pour une réhabilitation ou pour une construction neuve.

Une démarche contemporaine permet de mettre en valeur l'existant en se démarquant de l'ancien. Il faut préférer une intervention contemporaine à une démarche de pastiche ou de fausse copie de l'existant. De même, sont interdits les projets reprenant des styles d'une autre région et pays (chalet savoyard, etc.)

La finition des façades doit prendre en compte les teintes et les matériaux utilisés par les constructions environnantes afin d'assurer une homogénéité de l'ensemble.

3 - Aspect des constructions

Les jambages et les linteaux :

Les jambages et les linteaux seront de préférence réalisés en matériaux locaux : pierre de taille et bois. A défaut, ils devront subir un traitement d'enduit ou d'aspect. Les volumes des portes des granges seront conservés (sauf cas exceptionnel).

L'utilisation des matériaux est d'autant plus libre si le projet répond à des questions environnementales et à une architecture contemporaine innovante.

Aspect des murs :

Les constructions à usage d'habitations ou annexes : Globalement, la réalisation des murs de manière traditionnelle est à privilégier. Constitué de pierres locales assemblées avec du **mortier de chaux**, le mur fini présente une épaisseur qui varie de 50 à 80 cm. L'épaisseur de pierre offre une forte inertie thermique (l'habitat frais l'été, tempéré l'hiver). Il faut donc éviter d'**isoler un mur** ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain et de **rendre étanche** le mur (utilisation du ciment, des peintures plastiques...). L'enduit traditionnel assure la **pérénité du mur** en le protégeant notamment contre l'humidité. Les murs de pierres ou de briques doivent être **enduits** avec des matériaux **naturels et perméables** qui laissent le mur respirer et évitent les moisissures. L'enduit à base de chaux et de sable est une solution traditionnelle bien adaptée.

Traditionnellement les murs d'habitations sont enduits alors que les murs des constructions annexes sont en pierres apparentes (grange, étable, remise...)

Les constructions à usage d'activités économiques : (voir p 24)



Anciennes Granges

Les murs ne sont pas enduits et laissent encore apparaître les pierres d'encadrement et les triangles de décharges au dessus des baies



Ancienne Habitation

Les murs sont enduits et laissent apparaître les pierres des encadrements et des chaînages

L'aspect des murs est un critère à prendre en compte et qui permet de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant.

3 - Aspect des constructions

Aspect des murs : (Suite)

Une architecture innovante peut offrir une alternative à la tradition pourvu qu'elle soit justifiée et n'apparaît pas comme un contraste gratuit.



Palette de couleur: SDAP Côte d'Or

Protéger les murs de pierres et de briques

Utiliser des enduits perméables et naturels

Eviter les enduits et les appareillages fantaisistes

Utiliser des matériaux en adéquation avec l'existant

Eviter la multiplication des matériaux, trois maximum.

Respecter les teintes et les finitions par rapport à l'existant

Eviter les pastiches et préférer les interventions contemporaines



Enduit ciment et imitation des pierres de chaînage



Enduit en surépaisseur



Enduit ciment



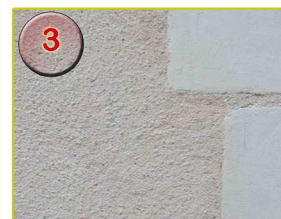
Joints creux en ciment



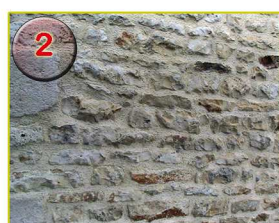
Enduit au nu des pierres d'encadrements



Mur en pierre non jointoyé



Mur en pierre enduit (au nu des pierres de chaînage)



Mur en pierre jointoyé

Trois étapes de protection du mur de pierre

Toitures et Couvertures :

Les couvertures du village de Meloisey sont traditionnellement conçues avec quatre matériaux : la tuile plate, la tuile mécanique, la lave ou l'ardoise.

La tuile plate dite bourguignonne et la tuile mécanique, en terre cuite sont beaucoup utilisées.

L'ardoise est également présente de manière ponctuelle sur des édifices plus cossus de la fin du XIX^{ème} siècle, période de prospérité économique.

La lave est une couverture de pierre de 3 à 5 cm d'épaisseur qui était extraite de carrières locales. A Meloisey, il en existait plusieurs. C'était le matériau économique traditionnel dominant dans les hautes Côtes jusqu'au début du 20^{ème} siècle. Elle assurait très souvent le couverture des murs de clôture. Les couvertures en lave apparaissent aujourd'hui comme un vestige du passé. Elles seront dans la mesure du possible remplacées à l'identique. En cas d'impossibilité technique ou financière, le remplacement d'une couverture en lave par un autre matériau pourra être réalisé aux conditions suivantes : les rangs scellés à l'égout seront conservés ou rétablis à titre archéologique.

Chénaux et descentes d'eau seront réalisés de préférence en zinc. L'utilisation de matériaux autres (PVC, etc.) est à éviter.

Les conduits de cheminée en inox brillant sont à écarter.



3 - Aspect des constructions

Toitures et Couvertures :



Couverture assez homogène en tuile mécanique

La lucarne dite à façade entière est intégrée dans la composition de la façade.

Le choix du type de couverture dépend de l'**inclinaison** de la toiture, de l'**édifice** et de l'**environnement**. En rénovation ou pour une nouvelle construction en zone Ua, l'utilisation d'un matériau traditionnel est privilégiée à l'exception des bâtiments d'activité (voir p. 24). Il est possible d'envisager des dispositions différentes en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre architecturale et environnementale.



Eviter les différents modes de couvertures sur une même toiture



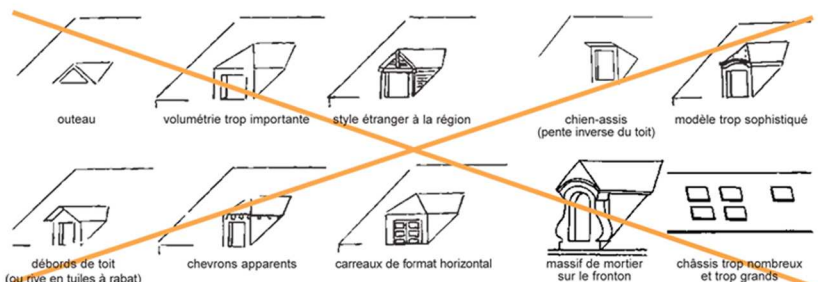
Préférer une lucarne Bourbois bien adaptée à la volumétrie existante



Préférer un châssis rampant à une lucarne mal adaptée à la volumétrie existante

L'utilisation des Combles : Le climat des Hautes Côtes et les matériaux dominants ont conduit à donner aux toitures des bâtiments anciens une forte pente ce qui a eu pour conséquence de créer des combles importantes. De nos jours, leur utilisation est souvent envisagée en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente... Cette utilisation nécessite bien souvent la création d'ouvertures. Celles-ci doivent demeurer limitées en nombre et en taille pour assurer la cohérence avec le bâti ancien.

Châssis rampant - Lucarne à deux pans - Lucarne pendante



Homogénéiser les types de couvertures
Préférer un mode de **couverture traditionnelle**
Harmoniser les matériaux et les couleurs
Utiliser de préférence des **matériaux locaux**
Eviter les matériaux de **substitution** ou d'imitation

Types d'ouvertures à éviter - SDAP Côte d'Or



Perspectives

URBANISME & PAYSAGE

Les baies de menuiserie :



A rechercher :

Les volets persiennés
La forme et l'encadrement de la baie

A éviter :

La couleur des menuiseries et des volets
L'absence de division



A rechercher :

La forme et l'encadrement de la baie

Les volets «Z», pour conforter le volet

A éviter :

La couleur des menuiseries
Les volets en bois non protégés
La tablette non traditionnelle



Il faut éviter :

Les systèmes d'occultation à base de plastique, type PVC.
Les gros contrastes de couleurs et de matériaux avec l'existant.

Les tablettes de fenêtres qui ne sont pas traditionnelles.
Les petits carreaux



A rechercher :

La couleur des menuiseries et des volets

Les divisions de la fenêtre

A éviter :

La forme de la baie (cintre au niveau du linteau)



A rechercher :

Les volets pleins

La forme et l'encadrement de la baie

La couleur

Les divisions de la fenêtre (2x3)



A rechercher :

Il faut préférer :

Les volets traditionnels pleins ou persiennés

Les teintes grises et beiges

Les matériaux locaux et naturels

Les baies plus hautes que larges.

Formes et divisions des baies :

Il convient de respecter le modèle de la fenêtre traditionnelle à deux vantaux de trois vitres qui est très courante à Meloisey. Cette baie possède des dimensions proches d'un rectangle vertical de 100 cm de large x 155 cm de haut. Il faut éviter les percements qui ne sont pas de forme rectangulaire ou carré. Les baies conserveront l'aspect des matériaux locaux. Les tablettes de fenêtres, saillantes, non traditionnelles sont proscrites.

En réfection de bâtiments existants :

La reprise d'encadrements ou de menuiseries sera d'aspect identique au modèle existant. Le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique ce qui exclue les modèles dits de rénovation.

Le volume des portes de grange sera conservé. Le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux, les vantaux existants seront si possible conservés comme occultation.

Les baies nouvelles seront plus hautes que larges, elles conserveront la proportion des baies existantes et l'aspect des matériaux locaux. Les tablettes de fenêtres saillantes non traditionnelles sont proscrites.



Fenêtre avec tablette traditionnelle



Fenêtre avec tablette non traditionnelle

Les teintes :

Occultations et menuiseries seront de la même couleur.

Palette de couleur - SDAP Côte d'Or					
250 80 10	250 70 10	000 45 00* P	050 30 20	075 70 30*	160 50 10*
000 75 00	100 80 10	075 80 20	050 40 30	040 30 30*	010 20 20*

Les occultations :

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins ou de persiennes ou de volets intérieurs. Les volets roulants intérieurs sont autorisés, dans ce cas les volets extérieurs lorsqu'ils existent seront conservés.

Les matériaux :

Les huisseries et fenêtres en PVC blanc sont tolérées à l'exclusion des modèles dits de rénovation.

Les vitrages :

Les vitrages uniques par battant sont acceptés s'ils insèrent des faux bois simulant des divisions de trois ou quatre.

Les menuiseries doivent répondre aux besoins actuels en termes d'apport lumineux, d'économies d'énergie, de sécurité et de confort.

3 - Aspect des constructions

La composition de façades :

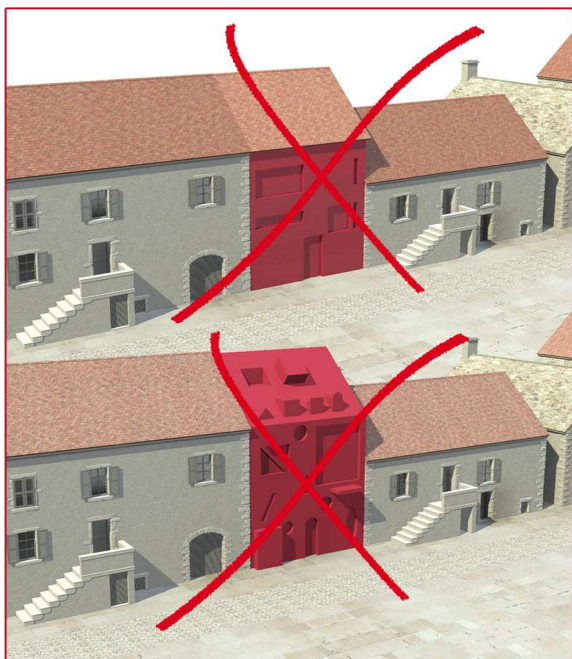
La façade d'un bâtiment est le premier élément que l'on perçoit de l'extérieur. La façade doit être **conçue** et **dessinée** avec attention, car elle est l'élément fondamental de l'harmonisation de la rue, du quartier et du village. **Négliger sa façade, c'est dénaturer l'aspect du village.**

Une façade doit être **composée** en fonction des constructions voisines existantes. La façade doit répondre à des contraintes techniques et de fonctionnement en tenant compte d'une **esthétique architecturale** en adéquation avec la spécificité du site.

Les possibilités de percements d'une façade sont multiples. Il faut cependant éviter un certain nombre de percements inadaptés pour la commune de Meloisey (exemples : les perspectives ci-bas).

La façade doit être composée en fonction de l'existant et de l'environnement proche

Les percements en façade ne découlent pas uniquement des aménagements intérieurs de la construction et doivent prendre en compte le rythme des façades voisines existantes.



A Eviter :

Les trop gros et les trop petits percements.

Les percements horizontaux et en longueurs.

Les percements aux formes différentes d'un rectangle.

Synthèse sur l'aspect des constructions :



Exemple
d'une intervention contemporaine adaptée

A éviter :

Les enduits et appareillages fantaisistes

Les pastiches et les copies maladroites et inadaptés

La multiplication des matériaux

Les percements de forme autre que le rectangle

Les modes d'occultations non traditionnels

Les interventions non composées, non dessinées et hasardeuses

Les matériaux industriels et non naturels

Les matériaux de substitution ou d'imitation

Les couleurs criardes

A rechercher :

Des enduits perméables et naturels

Des teintes et des couleurs adaptées au site

Des matériaux traditionnels comme le bois et la pierre

Une intégration des démarches environnementales

Des interventions de restauration, de réhabilitation et de création contemporaine

Un confort d'usage et visuel

Une homogénéité dans l'utilisation des matériaux, des percements, et des teintes par rapport à l'existant

Des façades composées

Exemple

d'une intervention contemporaine adaptée



Interventions sur le tissu urbain récent (Zone Ub)



M e l a i s e y

1 - L'implantation

L'urbanisation des années 1990 - 2000 se caractérise par des constructions implantées au centre des parcelles, de manière aléatoire, privilégiant une recherche individuelle d'ensoleillement, de vue, sans se soucier de l'impact environnemental et paysager de l'ensemble des nouvelles constructions. Cette forme d'urbanisation a été fortement consommatrice d'espaces et a conduit à une distinction très nette entre le village ancien et son extension.

La commune entend à travers la réglementation et les recommandations architecturales favoriser le développement d'un habitat lié, par son implantation, sa volumétrie, ses caractéristiques, à l'habitat du centre ancien du village, sans pour autant interdire les initiatives architecturales modernes.

Les nouvelles constructions devront de part leur implantation et leur volumétrie renouer avec les traditions anciennes des villages de coteaux d'économie de pente, ce qui n'est pas antinomique avec le fait de vouloir profiter de la vue.

La nouvelle construction doit respecter et prendre en compte :

L'alignement des façades par rapport aux voisins, le sens et l'alignement des faitages.

L'implantation en limite de propriété ou à 3 m minimum.

L'implantation perpendiculaire ou parallèle à 5m de la voirie.

La nature des sols et l'hydrographie des eaux pluviales.

L'insertion dans la pente sans modification conséquente du relief du terrain naturel.

La nouvelle construction doit prendre en compte :

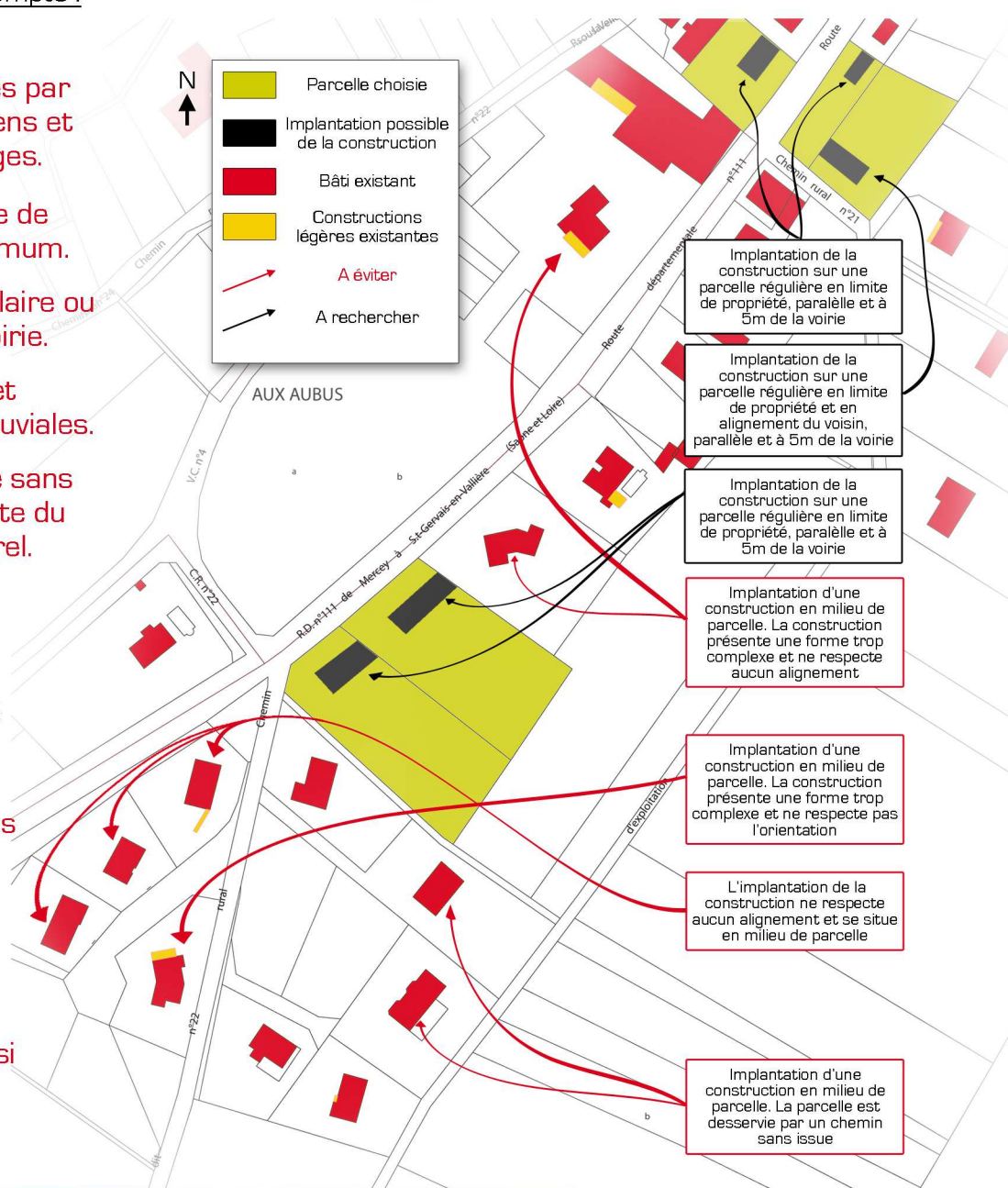
Le sens et l'alignement des faitages

Les vues

La nature des sols et le sens de la pente

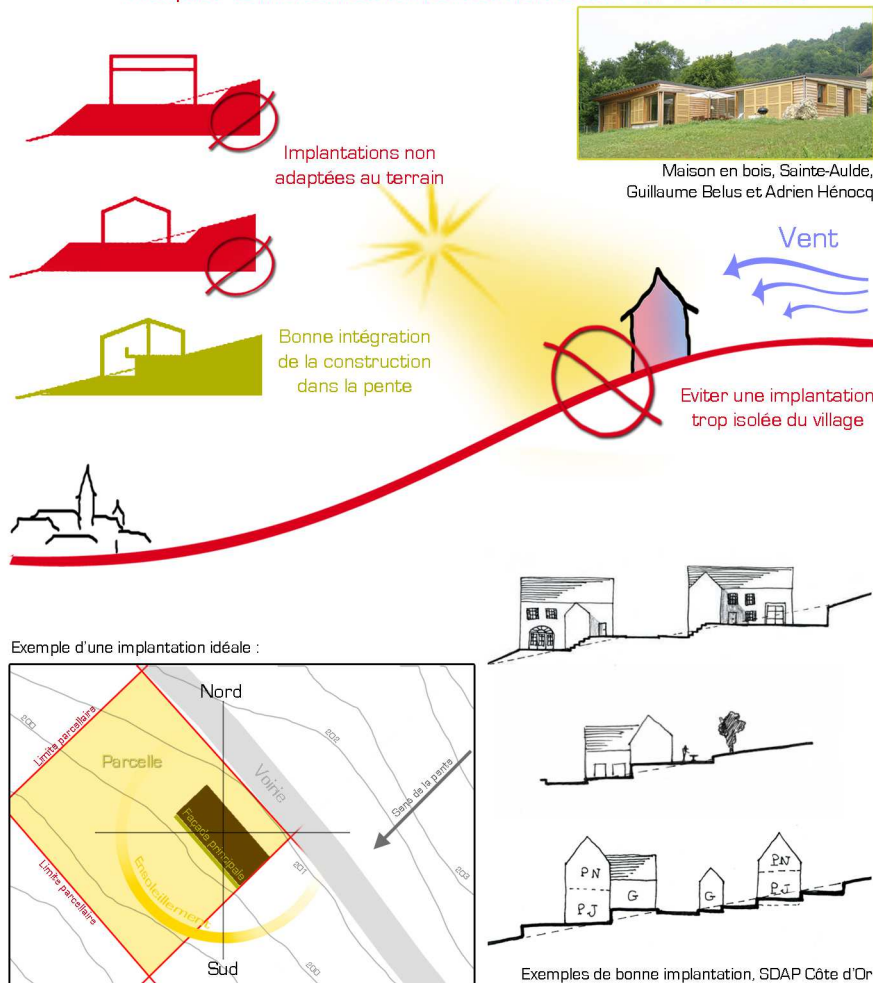
Les données historiques si elles existent

Exemples possibles d'implantations :



Recommendations :

Adapter la maison au terrain et non le terrain à la maison



A Meloisey, la très grande majorité des nouvelles constructions seront implantées sur des terrains en pente. Leur intégration dans le relief est une condition impérative à une bonne intégration dans le paysage. Une maison sur un terrain en pente n'est pas une maison pour terrain plat adaptée à coup de creusement ou de remblais mais un projet spécifique. Il est donc important que les accès principaux soient conçus au plus près du niveau de terrain naturel, ce qui exclura la réalisation de remblai qui mettrait la maison en rapport de dominance avec le voisinage alors qu'un espace en creux l'ancrera dans le terrain.

Le centre ancien est dense,
les constructions
respectent les orientations,
les alignements et la pente
du terrain

L'extension du village est isolée, sans continuité avec le centre bourg. Les constructions sont implantées de manière aléatoire sans respecter l'impact environnemental et paysager



A researcher :



Une organisation globale des parcelles

Des parcelles régulières

Des orientations adaptées au relief, à l'ensoleillement et au climat

Des voies continues et hiérarchisées

Une implantation en alignement et en limite de parcelle

A éviter :



Une organisation individuelle des parcelles

Des parcelles irrégulières

Des orientations disparates

Les voies sans issue

Des formes d'implantation complexe

Une implantation en milieu de parcelle

2 - La Volumétrie

La volumétrie, au même titre que l'implantation, doit prendre en compte son environnement proche et lointain pour créer une harmonie d'ensemble. Il existe quelques principes de base à respecter qui permettent de définir la bonne volumétrie d'une construction nouvelle.

Par exemple, il convient de respecter :

Le **sens perpendiculaire** ou **parallèle** du **faîtage** par rapport à la voirie

L'**alignement** des **faîtages** et des **façades**

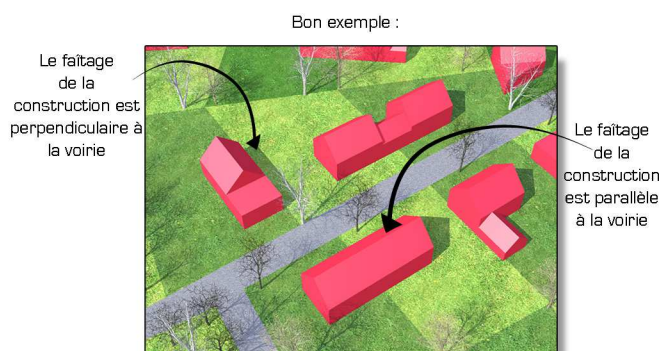
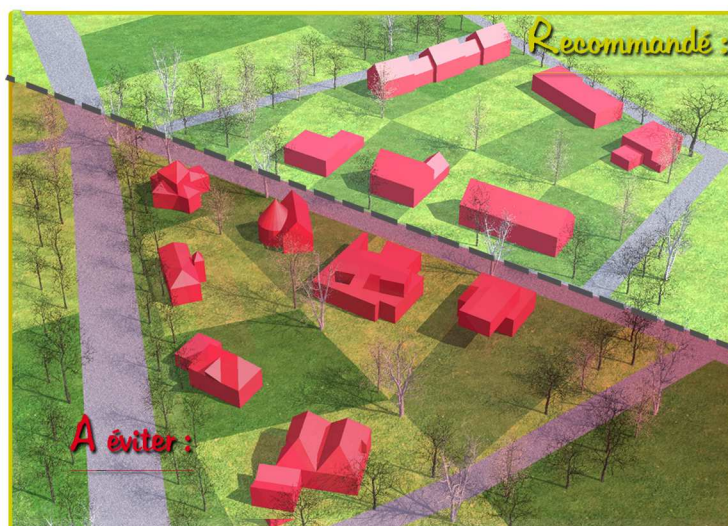
La **hauteur d'égout** et de **faîtage** des bâtiments proches

La **pente de toiture** $\geq 30^\circ$

Le **nombre de pans**
(Généralement 2 pans)

Pas de **débord de toiture** en pignon

Eviter les **renforcements**, les **formes** et les **excroissances** trop complexes



La hauteur des constructions :

La hauteur des nouvelles constructions doit être en harmonie avec celle du voisinage et du tissu de l'ancien village (voir p. 5-6) qui se caractérisaient par une faible hauteur (R+1+combles) et une configuration adaptée à la forme du terrain, au sous-sol (alternances de bancs de roches et de fossés argileux parallèles) et à l'activité viticole du village.

Elles ne doivent pas dépasser 8m de hauteur au faîtage et adapter leur hauteur à la pente du terrain. L'objectif est de minimiser l'impact dans le paysage.

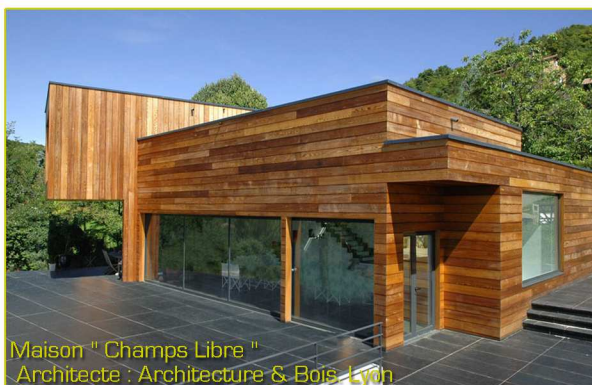
Cela conduit à des constructions de type R+1 ou rez-de-chaussée plus comble.

Le jeu des volumes :

Les volumes élémentaires seront de préférence de forme simple, de tailles variées afin de créer une richesse visuelle et de différencier les parcelles. La combinaison de volumes élémentaires à deux pans et à quatre pans est fortement déconseillée.

Initiatives architecturales modernes :

Les initiatives architecturales modernes sont acceptées si elles manifestent une réelle recherche et une volonté d'intégration dans l'environnement (intégration dans la pente, toitures végétalisées, etc....).



A éviter



A éviter :

Les volumes en forme de tour ou de tourelle

Une hauteur de construction trop importante (ne pas dominer dans le paysage)

Les débords de toiture

A rechercher :

Toiture à deux pentes



A éviter :

Le garage enterré

La construction pas adaptée à la pente (trop de déblai remblai)

A rechercher :

Toiture à deux pentes

Pas débord de toiture en pignon



A éviter :

Les toitures trop complexes

Les excroissances de volumes en toiture et en façade

A rechercher :

Pas de débord de toiture en pignon



A éviter :

Les débords de toiture

Les poteaux en façade

Les niveaux :

Il est recommandé d'établir le niveau fini des pièces ayant accès direct sur l'extérieur à (+0.30m, +0.50m, +0.80m) au maximum du terrain naturel mesuré au point le plus bas de l'assise de la construction, le rattrapage se faisant soit :

- par jeu de remblais d'une hauteur maximum de 0.80m,
- par un jeu de terrasses ou de cours anglaises soutenues par des murets d'une hauteur maximum de 1m, réalisés en matériau local (pierres) ou en agglomérés de béton enduits dans les mêmes tons que la construction principale.

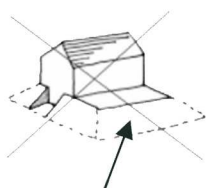
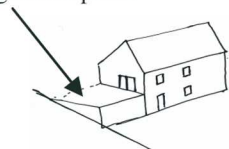
L'accès au garage sera réalisé sensiblement de plain pied avec la voirie. La porte d'entrée principale et les portes-fenêtres seront idéalement établies à +0.3m, +0.5m, +0.8m au plus au dessus du terrain naturel à leur aplomb, sauf dans le cas d'ouvrage architectural le justifiant (perron, terrasse maçonnée)

Les vues :

Les nouvelles constructions sont attirées à Meloisey par la présence d'un paysage exceptionnel. Leurs propriétaires veulent «profiter de la vue» ce qui est certes légitime mais qui ne doit pas se traduire par des «terrasses ou buttes de terre taupinières ou promontoires» du côté aval de la maison impactant négativement le paysage. La terrasse sera donc établie de préférence latéralement et ne dépassera pas l'alignement aval de la

Recommandations SDAP Côte d'Or

Terrasse latérale accompagnant la pente



Butte de terre (« taupinière »)



Terrasse formant promontoire

Maison Arcadie
Jean Julien-Laferrrière



Habitat isolé inscrit dans la pente
Vorarlberg, Autriche



Les volumes particuliers et les extensions :

Le projet de construction doit préparer l'avenir. Les extensions futures doivent être anticipées. Elles rencontrent les mêmes recommandations que la construction principale. De manière générale, toute possibilité réservée d'extension de la construction, constitue une source d'économie future.

3 - Aspect des constructions

Aspect des murs :

Dans les constructions neuves, l'aspect des murs est un élément majeur à ne pas négliger car son impact est visible à plusieurs échelles : dans le grand paysage, dans le village, dans le quartier, dans la rue... c'est aussi un élément palpable.

Deux principes sont à respecter :

- La finition des murs
- La couleur du mur fini

La finition :

La finition passe par le choix d'un **bon matériau** de revêtement. Il existe de nombreuses possibilités dans les matériaux de finition en façade. Il faut préférer les **matériaux naturels** compatibles avec l'environnement et le paysage. Le **bois** (bardage), l'**enduit** (à la chaux), la **Pierre**, le **béton** sont des techniques traditionnelles et contemporaines qui peuvent être utilisées pour la finition en façade.

Il faut éviter les matériaux de substitution, d'imitation et les matériaux qui ne répondent pas aux normes environnementales et techniques.

Il faut toujours **protéger** un mur. Les murs **laissés bruts** sont proscrits sauf s'il s'agit de parements destinés à rester apparents. Il faut éviter les finitions trop grossières ou trop figuratives.

La couleur :

La couleur est un élément très influent pour la bonne intégration de la construction dans son environnement. La couleur peut être définie par la **couleur naturelle** des matériaux de finition (le bois, le béton, la pierre...) où elle peut être présente en **enduit** ou en **peinture**. Il faut éviter toutes les couleurs vives ou criardes et préférer les couleurs **pastel**, les **ocres** et les «**tons pierres**».

Eviter certaines couleurs comme :

le rouge, le rose, le bleu, le vert, le jaune, le violet, l'orange et le blanc.

(Pour plus d'information, se référer à la fiche couleur de la SDAP)

Palettes de couleurs - SDAP Côte d'Or :

Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)



Une architecture innovante peut offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'elle soit justifiée et n'apparaisse pas comme un contraste gratuit.



L'enduit orange vif



L'enduit bleu

Tons d'enduits (réf. RDS)

075 70 10	075 80 20	080 80 20
050 80 10	080 80 10	100 80 05*

Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche

070 80 10	050 80 05	080 80 20

3 - Aspect des constructions

Aspect des murs :

L'aspect des murs est un critère à prendre en compte et qui permet de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant.

Protéger les murs et ne pas les laisser bruts

Utiliser des enduits perméables et naturels

Utiliser des matériaux en adéquation avec l'environnement

Respecter les teintes et les finitions par rapport au site et à l'existant

Eviter les enduits, les couleurs et les appareillages fantaisistes

Eviter la multiplication des matériaux, trois maximum.

Eviter les pastiches et préférer les interventions contemporaines

Eviter les couleurs criardes

Toitures et Couvertures :

L'utilisation d'un matériau traditionnel et naturel est recommandée. Sont considérés comme matériaux traditionnels : la tuile plate, la tuile mécanique, la lave, l'ardoise, le zinc (faible pente, formes arrondies et concaves) le verre (verrières, marquises, ...) etc. Les matériaux de substitution et d'imitation sont déconseillés.

Les toitures en bac d'acier ou plaques de fibres ciments ou autres produits sont fortement déconseillées sur les bâtiments d'habitation. Ils sont autorisés sur les bâtiments d'activité et les annexes distinctes de la maison d'habitation à condition qu'elles respectent les coloris indiqués aux fiches de la SDAP.

Pour les constructions nouvelles, il faut préférer la tuile plate et la tuile mécanique. D'autres matériaux peuvent offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.



Toiture terrasse végétalisée



Toiture végétalisée



Eviter le placement désordonné des panneaux solaires



Bon exemple d'intégration de panneaux solaires sur une toiture

Il est également possible d'intégrer à la construction des systèmes adaptés aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires. L'emplacement d'un panneau solaire sur un toit est sujet aux mêmes règles de composition et d'implantation que pour les ouvertures.

Toitures et Couvertures :

Chéneaux et descentes d'eau seront réalisés idéalement en zinc. L'utilisation de matériaux autres (PVC, etc.) n'est pas recommandée.

Les conduites de cheminée extérieurs en inox brillant sont à éviter.

Il est possible d'envisager des dispositions différentes lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre architecturale et environnementale.

Homogénéiser les types de couvertures

Préférer un mode de couverture traditionnelle et naturelle

Harmoniser les matériaux et les couleurs

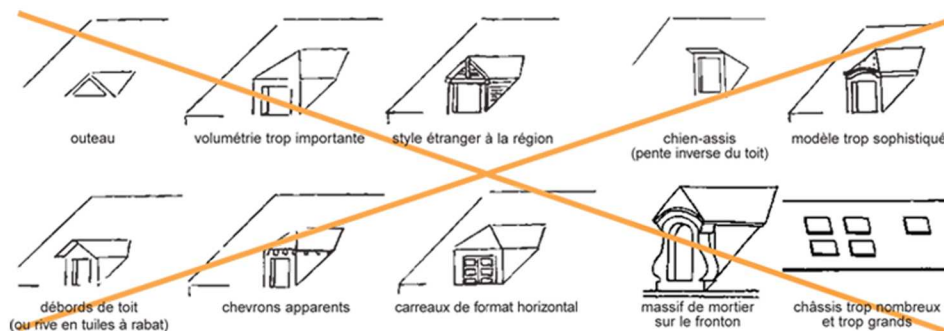
Privilégier des matériaux locaux

Eviter les matériaux de substitution

Les percements en toiture sont possibles, mais doivent être très ponctuels et mesurés. Il faut préférer les châssis rampants à tous les autres systèmes d'ouverture. L'implantation d'un percement en toiture doit être composée et rythmée avec la façade.

La couleur des couvertures doit être en harmonie avec l'existant et les constructions voisines et faciliter l'intégration dans le paysage. Sont fortement déconseillées les couvertures de couleur ne s'apparentant pas aux coloris des matériaux traditionnels et naturels. Les couleurs discordantes sont interdites.

(Pour plus d'information, se référer à la fiche couleur de la SDAP)



Types d'ouvertures à éviter - SDAP Côte d'Or



Eviter la trop grande diversité des toitures et des couvertures en termes de forme, de couleur et de matériau.

Nouveau quartier pavillonnaire au sud du village de Meloisey

3 - Aspect des constructions

Les baies et les menuiseries :

Formes et divisions des baies :

Il convient de se rapprocher du modèle de la fenêtre traditionnelle à deux vantaux de trois vitres ou quatre vitres au maximum qui est très courante à Meloisey. Cette baie possède des dimensions et des proportions proches d'un rectangle de 100 cm de large par 155 cm voire 170 cm de haut. Un nombre de divisions, apparent ou réel, supérieur à quatre par battant est à éviter.

Il faut éviter tous les percements qui ne sont pas de forme rectangulaire ou carrée. Les percements en façade doivent être homogènes et ne pas découler automatiquement du fonctionnement intérieur de la construction. Les percements en façade doivent être composés, proportionnés et dessinés pour l'esthétique de la façade.

Peut être dérogé à cette recommandation dans le cadre d'une création architecturale moderne répondant aux objectifs définis par la commune.

Les matériaux de type PVC ou Aluminium sont recommandés à l'exclusion des modèles dits de rénovation.

Les occultations :

Les occultations sont des éléments techniques et de protection, mais ils sont surtout des éléments à ne pas négliger pour l'esthétique de la façade.

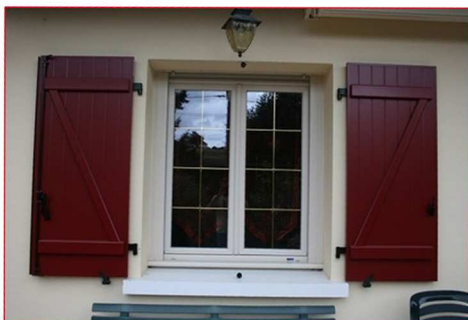
Les occultations traditionnelles :

- Les volets battants intérieurs ou extérieurs en bois, qu'ils soient pleins ou persiennés.
- Les occultations modernes :
- Les volets roulants intérieurs ou extérieurs
- Les stores minces et masqués

L'ensemble de ces techniques est autorisé aux conditions suivantes:

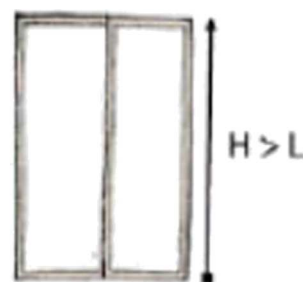
- Les couleurs de finition vives ou criardes sont proscrites (cf fiche sur les couleurs)
- À l'exception des stores, les occultations et les menuiseries doivent être de la même couleur
- Les doublons : des volets traditionnels et des volets roulants sont déconseillés
- Les volets roulants non encastrés à caisson apparent sont interdits

Les menuiseries doivent répondre aux besoins actuels en termes d'apport lumineux, d'économies d'énergie, de sécurité et de confort.



A éviter :

- La couleur des menuiseries et des volets
- La division de la fenêtre
- Le soubassement
- Les matériaux d'imitation et les plastiques



A rechercher :

Les volets pleins

La forme et l'encadrement de la baie

La couleur acceptable

Les divisions de la fenêtre (2x3)

Les teintes :

Baies et volets doivent être de la même couleur, ainsi que la ferrures ce qui exclue les ferrures peintes en noir.

Les couleurs vives brillantes et le bois non traité d'un emploi récent sont proscrits.

(Pour plus d'informations, se référer à la fiche couleurs de la SDAP).

La composition de façades :

La façade d'un bâtiment est le premier élément que l'on perçoit de l'extérieur. La façade doit être **conçue** et **dessinée** avec attention, car elle est l'élément fondamental de l'harmonisation de la rue, du quartier et du village. **Négliger sa façade, c'est dénaturer l'aspect du village.**

Une façade doit être **composée** en fonction des constructions voisines existantes. La façade doit répondre à des contraintes techniques et de fonctionnement en tenant compte d'une **esthétique architecturale** en adéquation avec la spécificité du site.



Cette façade est contemporaine. Elle est composée et dessinée. Les percements sont assez homogènes.

Cependant il faut éviter les percements en longueur ou hauteur, et les menuiseries blanches/vertes.

Synthèse sur l'aspect des constructions :

A rechercher :

- Des revêtements de façade naturels
- Des teintes et des couleurs adaptées au site
- Des matériaux traditionnels et innovants
- Une intégration des démarches environnementales
- Des interventions de création contemporaine
- Un confort d'usage, esthétique et visuel
- Une homogénéité dans l'utilisation des matériaux, des percements, et des teintes par rapport au site et au paysage
- Des façades composées

A éviter :

- Les interventions non composées, non dessinées et hasardeuses
- Les pastiches et les copies maladroites et inadaptées
- Les matériaux industriels et non naturels
- Les matériaux de substitution ou d'imitation
- Les percements de forme autre que le rectangle
- Les modes d'occultations non traditionnels
- La multiplication des matériaux
- Les façades fantaisistes
- Les couleurs criardes

Autres dispositions générales



M e l a i s e y

1 - Les bâtiments d'activité

Bâtiments d'activités :

Des bâtiments d'activités agricoles, viticoles, artisanales peuvent être implantés dans les zones Ua et Ub et dans les zones d'activités identifiées dans le zonage.

En identifiant ces zones, la municipalité a pour objectif l'accueil de nouvelles activités viticoles, artisanales, ou l'extension d'activités existantes.

Les zones d'activités sont des sites réservés à l'implantation d'activités dans un périmètre déterminé par la municipalité. Elles doivent être pour la commune un atout économique et de développement, témoins d'une dynamique, sans pour autant nuire à l'image du village.

Au même titre que les zones d'habitat, elles doivent donc avoir pour ambition de s'intégrer dans le paysage et le tissu urbain existant et dans un schéma de développement durable, de protection de l'environnement.

Quelle que soit la zone où ils sont implantés, les bâtiments d'activité doivent respecter:

Les règles d'orientation et d'implantation:

L'organisation des bâtiments doit tenir compte des aspects fonctionnels, climatiques, économiques, esthétiques et d'intégration dans le paysage. Ainsi bien souvent, le jeu de plusieurs volumes favorisera l'insertion paysagère et réduira la masse apparente bâtie, tout en ménageant les possibilités d'extension. **Dans la mesure du possible, les bâtiments seront divisés en plusieurs volumes pour casser l'effet de masse.**

La morphologie de la zone, du terrain et du relief

L'adaptation au terrain est à soigner, il faut chercher à adapter les constructions au terrain et non le contraire.

L'inscription dans le paysage et dans le tissu existant

Le volume des constructions : les petits bâtiments dont les dimensions s'approchent des bâtiments traditionnels n'ont pas raison d'être traités différemment de ceux-ci tant en volume qu'en matériaux traditionnels.

Dès que la largeur dépasse dix mètres, une volumétrie plus basse se justifie, tout en gardant des hauteurs adaptées à la finalité du bâtiment. Les pentes minimales de toit et le nombre de pans sont définis dans le règlement.

Les constructions de type «boîte à chaussures» sont fortement déconseillées. Les toitures terrasses seront acceptées uniquement si le projet intègre des systèmes environnementaux qui faciliteront leur intégration dans le site : toitures végétalisées, etc.



L'accompagnement végétal : la position de la zone d'activité à proximité de l'entrée Nord du village entraîne une forte visibilité. Un accompagnement végétal permettra de l'atténuer. Tout projet en zone d'activité devra prévoir un espace minimum réservé aux espaces verts (cf. règlement). Les plantations reprendront des espèces locales (CF. page sur les espèces végétales)

L'aspect- des constructions

Les murs seront réalisés de préférence en :

- aggloméré ciment : il sera obligatoirement enduit à la chaux dans un ton évitant une visibilité trop forte du bâtiment [voir palette des couleurs]. L'enduit sera réalisé par mélange de chaux NH, CL, DL + sables locaux + pigments éventuels, soit par un produit tout prêt composé majoritairement de chaux qui reprendra la tonalité de la pierre locale.
- en bardage métal : les tons clairs très visibles et **les tons verts qui se fondent rarement dans le paysage sont déconseillés**. Les gris et les bruns sont les mieux adaptés. **En zone Ua, les murs en bardage métal sont interdits.**
- en bardage bois : Celui-ci présente de nombreux avantages : un confort exceptionnel, une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité sans entretien à condition de choisir des résineux durs et qu'ils soient traités initialement aux sels métalliques.

Quelle que soit la nature du bardage, il commencera au maximum à un tiers de la hauteur totale du bâtiment.

La couverture sera réalisée de préférence en :

- matériaux traditionnels
- bacs acier nervuré de teinte brun-rouge, gris beige ou gris foncé. **Le coloris vert est fortement déconseillé.**
- plaques de fibres ciment de teinte rouge-brun, gris beige, ou naturel ou nuancé. **Le coloris vert est fortement déconseillé.**
- plaques ondulées de fibre de ciment teintées aux sels métalliques.
- plaques en acier imprimées et revêtues d'un grésage nuancé.

Sur les plans et notices descriptives du dossier de construction, figureront :

- la topographie du terrain [courbes de niveau tous les mètres et coupes éventuelles]
- les déblais et remblais
- l'accompagnement végétal avec le descriptif et positionnement des arbres de haute tige
- les protections du tissu existant par rapport aux éventuelles nuisances générées par la nouvelle construction
- les caractéristiques du dispositif de récupération des eaux pluviales qui permettront de répondre aux prescriptions du règlement de l'urbanisme.



Bâtiment agricole bien inséré dans son environnement



Bâtiment agricole ancien

2 - Les espaces libres

Les clôtures :

Dans le tissu ancien, la clôture est généralement composée d'un mur haut en prolongement des volumes bâtis. Les matériaux et les teintes sont identiques : pierres, couvertures en pierre taillée, en lave ou en tuiles. Le mur est plus ou moins haut et plus ou moins soigné en fonction de la richesse du propriétaire. La dominante est le modèle du XIXe siècle avec une entrée encadrée de deux piliers en pierre supportant un portail en ferronnerie.



À ÉVITER

Grille trop fantaisiste

Trop e décrochements de clôture

Clôture PVC blanc et mur trop coloré

Haie de Thuyas et Herbes de la Pampa

Les vignes et jardins peuvent être fermés par des murs ou murets en pierres appareillées ou montées à sec, percés de portes ou de porches généralement très sobre. Ces éléments du patrimoine sont à protéger.



Épaisseur importante suit la pente du terrain piliers suffisamment dimensionnés, Épaisseur de la tablette sous-dimensionnée

Clôture suit la pente du terrain épaisseur de tablette proportionnelle à celle du mur Joints trop épais

Clôture récente en pierres à joints vifs, suit la pente du terrain et s'intègre parfaitement dans le centre ancien

Exemples de clôture de jardins et vignes à protéger

Il faut préférer :

Les clôtures **traditionnelles** en maçonnerie (pierre ou ciment)

Les clôtures en **bois**

Les clôtures de **haies vives** composées d'**espèces locales**

Les clôtures aux **formes simples**

L'**homogénéité** des matériaux

Les matériaux **naturels et renouvelables**

La **préservation** et la **continuité** des murs en pierre existants

Il faut éviter :

Les clôtures **fantaisie**

Les clôtures **typiques d'autres régions**

Les clôtures aux **multiples matériaux**

Les clôtures **inadaptées à la propriété** (exemple : un portail de château pour une maison pavillonnaire)

Les matériaux **plastiques**

Les clôtures en total désaccord avec le **respect du site**, du **voisinage**, de l'**environnement** ou du **paysage**.

Le stationnement :

Le stationnement doit être prévu avec l'implantation des nouvelles constructions ou la restauration de constructions existantes. Au centre-bourg le stationnement est complexe car contraint par la morphologie du tissu existant.

Moins problématique en périphérie, il doit être intégré au projet de la nouvelle construction afin d'éviter que les véhicules des visiteurs n'encombrent la voie publique. En conséquence, une réglementation adaptée aux différents secteurs est imposée aux constructeurs.

Le stationnement privé peut être le sujet d'une construction en dur (comme un garage) ou d'une construction plus aérienne de type abri en bois et/ou végétalisé.



Abri végétalisé pour voiture



Abri en bois pour voiture

Le jardin / les haies :

Le jardin de la propriété doit être exploité et entretenu. Il convient d'agrémenter le jardin de plantes aux essences diversifiées et locales. Il faut éviter les arbres (thuya) et les espèces trop prolifères (le bambou, herbe de la pampa...). Les espèces composant le jardin doivent être variées et locales.



Jardin non entretenu

Jardin entretenu

Le jardin peut être aussi une source de protection au vent, au soleil et aux regards indiscrets des passants, et participe à l'esthétique de la propriété et du paysage. Le jardin doit être composé et ce au travers de fruitiers.

3- Les couleurs

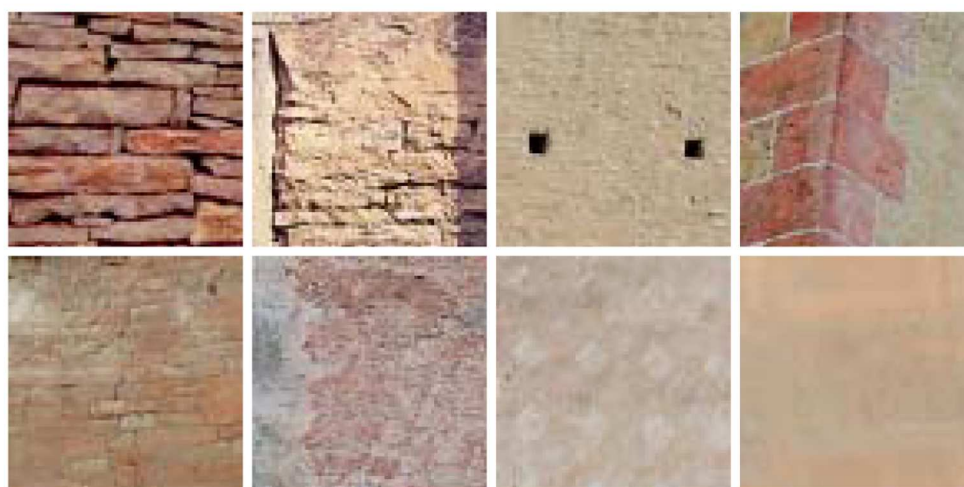
L'identification des teintes autorisées pour les différentes constructions s'appuie sur la palette utilisée dans les anciens bâtiments ainsi que sur les fiches d'orientations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Côte d'Or (SDAP, Côte d'Or).

Les couleurs des murs :

La couleur est obtenue :

- soit par le choix du matériau lui-même : pierre ocre, blanche (sculptures), grise ou rose (cheminées), les briques, les tuiles rouges, en lave ...;
- soit par la coloration des joints ou des enduits par les matières locales;
- soit par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles et appliqué à une maçonnerie enduite à la chaux;
- soit par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries

Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)



Tons d'enduits (réf. RDS)



Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)



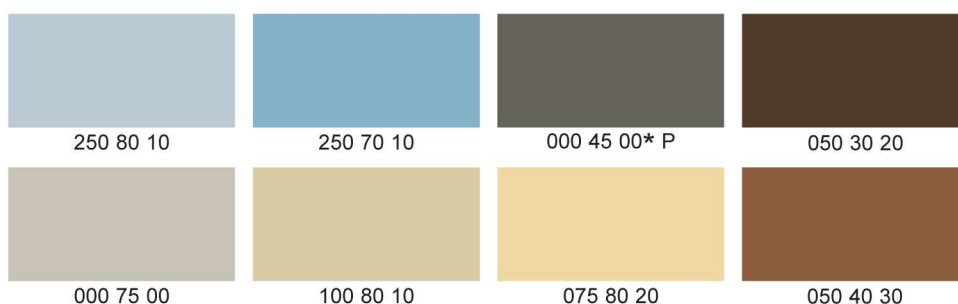
La couleur des menuiseries et ferronneries :

La palette de couleurs pour ces éléments dans les anciens bâtiments va du gris au blanc, vert, brun ou encore grenat. On s'en tiendra à cette gamme de tons en privilégiant des tons moyens, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres et des enduits.

Le terme menuiserie recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprends les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries (réf. RDS)



Portails [P] - Ferronneries [F] (réf. RDS)



Ces couleurs sont données à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour tout projet.

Le choix d'une couleur est une opération **difficile**. la teinte choisie sur un nuancier à la **lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante, ...)
- les couleurs des **surfaces voisines** [sur la même façade ou sur les bâtiments voisins]
- pour les enduits naturels, le **degré et la vitesse de séchage**.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : environ 1 m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Contacts utiles

- Communauté d'agglomération Beaune Côte & Sud :

14 rue Philippe Trinquet
21200 Beaune
Tél. : 03 80 24 56 80
dgs@beaune-cote-et-sud.fr

**- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
de Côte d'Or :**

24 rue de la préfecture, 21000 Dijon
Tél : 03.80.30.02.38

**- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
de Côte d'Or :**

39 rue Vannerie, 21000 Dijon
Tél. : 03 80 68 42 85 - Fax : 03 80 68 42 86

Sources/Bibliographie

- CAUE
- Fiches SDAP
- Base de données photographiques, Perspectives

Réalisation

PERSPECTIVES, Urbanisme et Paysage

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT /s BARBUISE
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



