

Berthet Liogler Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1936

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

VILLE DE
**GEVREY
CHAMBERTIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GEVREY CHAMBERTIN

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

DOSSIER D'APPROBATION

21 décembre 2020

4. Règlement



Vu pour être annexé à notre délibération du
21 décembre 2020

LE MAIRE,

PLU approuvé le 16 juillet 2009

Modification n°1 approuvée le 16 décembre 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 1^{er} juillet 2019

Modification n°2 approuvée le : 20 janvier 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 21 décembre 2020



Le Maire

Christophe LUCAND

Berthet Liogler Caulfuty

26, route de Beaune - 21220 GEVREY-CHAMBERTIN

Tel : 03.80.44.17.75 - Fax : 03.80.61.39.01 - email : bhc.contact@bhc-ge.com

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	6
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC	23
Zones urbaines spécifiques	30
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UE	32
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UF	39
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ur	46
Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone UL	51
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	54
Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone 1AU	56
Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone 1AUa	64
Zones à urbaniser spécifiques	72
Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone 1AUe	74
Chapitre 11 Dispositions applicables à la zone 2AUe	82
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
Chapitre 12 Dispositions applicables à la zone A	87
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
Chapitre 13 Dispositions applicables à la zone N	96

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

Il s'agit de la zone regroupant les constructions anciennes du village originel où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Les caractéristiques essentielles sont constituées d'un front bâti continu implanté à l'alignement des emprises publiques. Les activités de commerce de détail et de services y sont importantes et en premier lieu la vente directe de vins.

Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, commerces, activités économiques... La définition de cette zone, qui s'étend de la RD974 jusqu'à la rue Yves de Poisey, répond à l'objectif de conservation de l'identité rurale du village originel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, les activités agricoles, les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- le changement de destination, à l'exception de l'habitat, des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation
- des parcs sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme ; le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif (R. 421-23 du code de l'urbanisme) pour toute modification de ces éléments ou suppression partielle ou totale de ses composantes (arbres).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter. Elles ne devront jamais être inférieures à 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UA 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Faux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article UA 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en retrait, elle peut s'implanter suivant le même recul. Si le retrait est supérieur à 3 mètres, la continuité du bâti sera assurée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les constructions annexes, dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres, peuvent être implantées en retrait.

Les ouvrages en saillie sont autorisés dans le respect du gabarit du bâtiment et de l'effet de rue.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UA 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

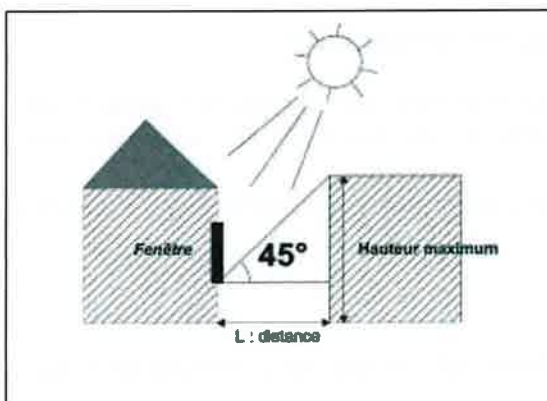
Une bande de 15 mètres de profondeur est mesurée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

- **dans la bande de 15 m de profondeur**, les façades sur rue doivent être bâties en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Dans le cas où la construction n'occuperait pas toute la largeur de la parcelle, la façade en retour devra être traitée en harmonie avec la façade sur rue. L'espace restant entre la construction et la limite séparative devra être fermé par un mur, une grille ou un portail implantés à l'alignement.
- **au-delà de la bande de 15 m de profondeur**, peuvent être implantées en limite séparative des constructions qui s'adossent à l'identique à un bâtiment voisin ou dont la hauteur en limite est inférieure à 3,2m. Dans le cas d'implantation sur une limite, un recul de 3 mètres minimum devra être ménagé vis à vis des deux autres limites.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UA 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

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

Clôtures

La hauteur des clôtures en limites séparatives, est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierre ou pierre sèche seront conservés en dehors de l'emprise des constructions qui s'implanteraient en bordure de voie ou des nouveaux accès.

Les murs seront réalisés en matériaux traditionnels : pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON, aucune place,
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Article UA 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règles générales

Ces espaces seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Leur surface minimum, non comprises les aires de stationnement engazonnées, sera de 15 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Au sein des parcs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (arbres) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

Chapitre 2

Dispositions applicables à la zone UB

Elles correspondent aux extensions urbaines récentes (relativement au village ancien), dominées par de l'habitat pavillonnaire, avec une densité plus faible qu'en zone UA. Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux, les activités agricoles et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation
- des parcs sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme ; le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif (R. 421-23 du code de l'urbanisme) pour toute modification de ces éléments ou suppression partielle ou totale de ses composantes (arbres).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies publiques doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Les voies privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UB 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article UB 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UB 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes généraux :

- Les constructions jumelées sont une typologie de logement caractérisée par deux logements symétriques (à l'origine de la construction) et ayant des façades jumelles, de part et d'autre d'un refend mitoyen.
- Les constructions en bande sont une typologie de logement caractérisée par des bâtiments à vocation de logement accolés, présentant un même langage architectural, et formant un ensemble.

Les constructions peuvent être admises :

- En limite séparative, s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande, ou pour les dépendances de bâtiments principaux de moins de 2,50 m de haut.

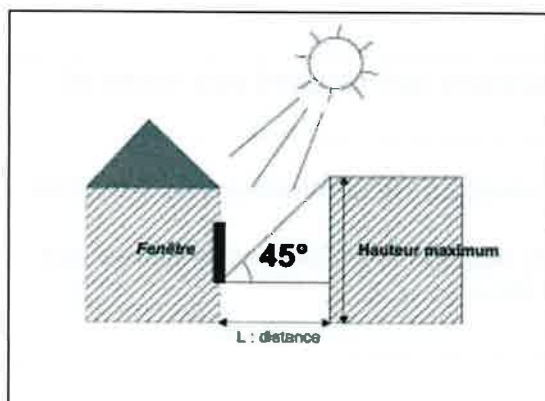
ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UB 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 L'emprise au sol des constructions

L'article n'est pas réglementé.

Article UB 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

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

Clôtures

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

Les murs de pierre existants doivent être conservés.

La hauteur des clôtures est limitée à **1.7 mètres. Pour les piliers de clôtures, cette hauteur pourra être portée à un maximum de 1.9 mètres.**

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les murs auront un aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON : 1 place (excepté pour les extensions des constructions à usage principal),
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places dont une hors clôture accessible depuis la voie publique,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

Article UB 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 40 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Au sein des parcs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (arbres) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, et à volume équivalent à l'élément détruit.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond à l'ensemble des constructions de logements collectifs répartis de part et d'autre de l'avenue de la Gare. La spécificité des constructions (hauteur, implantation sur les limites séparatives, espaces collectifs), justifie leur inclusion dans un zonage particulier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies publiques doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Les voies privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UC 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article UC 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

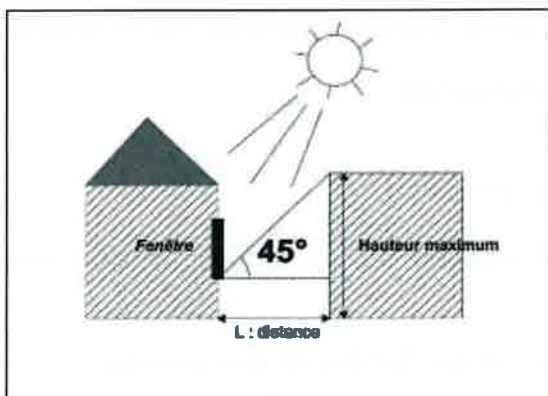
L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UC 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Les constructions annexes, dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres, sont autorisées en limite séparative.

Article UC 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article UC 9 L'emprise au sol des constructions

L'article n'est pas réglementé.

Article UC 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 16 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

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

Clôtures

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

Les murs de pierre existants doivent être conservés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,5m.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les murs auront un aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON : 1 place exceptée pour les extensions des constructions à usage principal,
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 30 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de

remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

Chapitre 4

Dispositions applicables à la zone UE

Elle est spécifiquement réservée à l'accueil d'activités dont la proximité avec l'habitat pourrait engendrer des nuisances, en particulier pour la tranquillité des personnes. D'intérêt intercommunal, la zone est destinée à l'accueil d'activités importantes générant un trafic routier conséquent.

Un secteur spécifique de la zone, UEa, très réduit avenue de la Gare, est aussi délimité pour que puissent s'installer des constructions dans l'intérêt du quartier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- toute construction non liée aux activités autorisées sur la zone.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Dans le secteur UEa

- seules sont autorisées les constructions de commerces, bureaux et d'artisanat dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat et nécessaires à la vie de quartier et de la cité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

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

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme d'un rayon minimum de 12 mètres.

Article UE 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article UE 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UE 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UE 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 10 mètres.

Article UE 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UE 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UE 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 35m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 200m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue
20% de la surface des parcelles doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone UF

Cette zone est affectée aux activités économiques peu nuisantes à vocation d'artisanat, de viticulture, de commerce et de bureaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux visés à l'article UF2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- toute construction non liée aux activités autorisées sur la zone.

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par activité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

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

commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UF 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au PLU de Gevrey-Chambertin – Règlement

réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article UF 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UF 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UF 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UF 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Article UF 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UF 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UF 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UF 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article UF 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue
20% de la surface des parcelles doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UF 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123- 10

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ur

Elle couvre le périmètre des installations liées à l'autoroute.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ur 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière.

Article Ur 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article Ur1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et les équipements, les commerces et les services, les affouillements et exhaussements de sol, les ICPE, l'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière, à condition d'être liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ur 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article Ur 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article Ur 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ur 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ur 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ur 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ur 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ur 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ur 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Ur 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article Ur 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article Ur 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone UL

Cette zone regroupe des équipements sportifs et de loisirs. Très peu construite actuellement, un tel zonage permettra la réalisation de constructions liées au sport, aux loisirs et au tourisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à vocation culturelle, sportive, de loisirs et d'hébergement, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UL 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions annexes, dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres, sont autorisées en limite séparative.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone 1AU

Elle correspond à la zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme à vocation d'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de zone :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies ouvertes au public doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies réservées aux seuls habitants et leurs visiteurs doivent avoir une emprise de 5 mètres.

Les cheminements piétons ouverts au public doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AU 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article 1AU 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des règles d'implantation figurées au document graphique ou indiquées dans les orientations d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

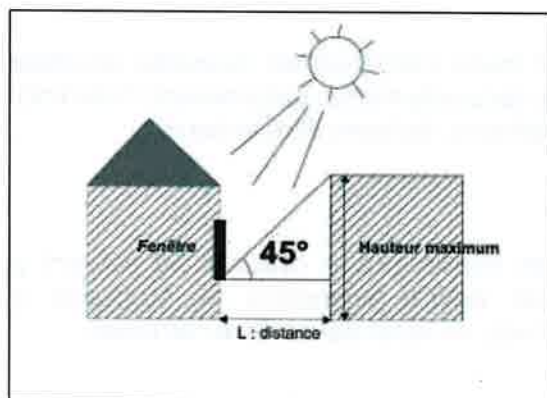
Article 1AU 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si un recul est observé, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AU 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Article 1AU 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètres.

Les murs devront présenter un aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON : 1 place,
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places dont une hors clôture et directement accessible depuis la voie publique,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 30 % minimum de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les projets d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 9

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme à vocation d'habitat qui sera aménagée sous la forme d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette zone se situe au lieu-dit « Bergis ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUa 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

Article 1AUa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUa 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de zone :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de

la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de défense contre l'incendie, etc...

Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Lorsque l'accès de la propriété à la voie publique ou privée s'effectue par l'intermédiaire d'une rampe, toutes dispositions appropriées pourront être exigées notamment par la limitation des pentes, le dégagement des vues, éventuellement la création d'une plate-forme d'attente pour que cet accès puisse être utilisé dans des conditions normales de sécurité et d'écoulement des eaux pluviales.

Les groupes de plus de trois garages individuels ou de plus de trois places de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès charretier sur la voie publique, sauf nécessité reconnue.

Voirie

Les voies de desserte présenteront une largeur adaptée aux conditions d'usage attendues et à l'aspect du quartier.

Les voies nouvelles en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article 1AUa 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau

devra être séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduares des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m3 sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés, sauf impératifs techniques à justifier.

Article 1AUa 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUa 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement
- ou en respectant un recul minimum de 2 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUa 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si un recul est observé, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans ce calcul :

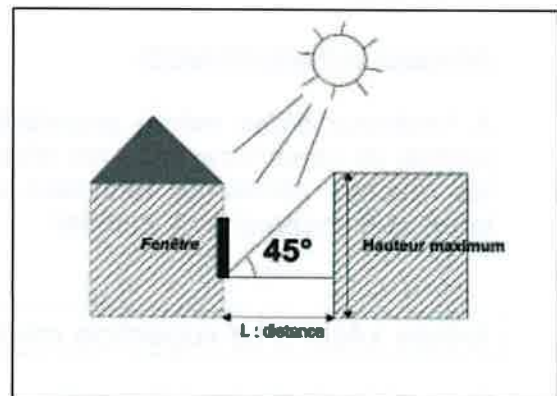
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures,
- toute saillie de moins de 1,20m, mesurée par rapport au nu du mur de construction.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUa 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément :

- Les ouvertures éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble ou d'installation qui, de l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Il demeure entre bâtiment ou installations une distance libre d'au moins 6 m pour les bâtiments R, R+1, R+1+combles, et 9 m pour les bâtiments R+3 et R+2+combles.
- Les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.



Cette mesure ne concerne pas les constructions destinées à l'alimentation et au traitement de l'eau, à l'assainissement, à la lutte contre l'érosion et à l'évacuation des eaux pluviales et à tout ouvrage technique de faible emprise nécessaire au fonctionnement des services publics.

Article 1AUa 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUa 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux habitables (non compris les combles aménagés) ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Toutefois, dans le cas de toits plats ou similaire (de type toit terrasse), un quatrième niveau habitable sera autorisé. Ne sont pas considérés comme habitables les niveaux enterrés ou partiellement enterrés ne comprenant que des locaux techniques tels que chaufferie, machinerie, des caves, des stationnements, des locaux d'ordures ménagères.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les ouvrages publics et les constructions destinés à l'alimentation et au traitement de l'eau, à l'assainissement, à la lutte contre l'érosion et à l'évacuation des eaux pluviales."

Article 1AUa 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions, y compris les annexes et les dépendances doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Les façades à plan unique ne peuvent pas excéder 14 m de longueur.

Toitures

Dans le cas de toitures à pente, la couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence en tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée, plates ou mécaniques ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Clôtures

Les clôtures de chaque opération seront conçues avec un souci d'unité ; leur hauteur sera limitée à 2.00m sauf à 1.60m pour les clôtures en limite de voie ouverte à la circulation des véhicules automobiles.

Devantures - Enseignes

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les

matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement. Les enseignes seront figuratives ; les caissons lumineux seront exclus.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitat.

Toute tranche commencée compte pour une tranche entière. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette.

Pour les commerces :

- Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre de vente.

Pour les hôtels, cafés et restaurants :

- Une place par chambre et deux places pour 10 sièges.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Article 1AUa 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, de jeux, pièces d'eau ou piscines). Ils ne comprennent pas les surfaces affectées à la voirie proprement dite.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Article 1AUa 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES A URBANISER SPECIFIQUES

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

Chapitre 10

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Les zones destinées à l'accueil d'activités ont trouvé naturellement leur place dans le prolongement de la zone d'activités actuelle, entre la voie ferrée et l'autoroute A31. Il s'agit d'espaces résiduels entre ces deux infrastructures et la RD109d/RD31.

Un secteur spécifique (1AUev) est délimité le long de la voie ferrée pour l'accueil de constructions liées à l'activité viticole. Ce secteur a été positionné ainsi car il se trouve dans le prolongement d'un groupe de constructions ayant le même usage.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements,
- les activités agricoles sauf dans le secteur 1AUev,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les carrières.

Article 1AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement des zones 1AUe est soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUe 1 et les occupations ou installations, qui s'intègrent dans un schéma d'ensemble, autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Dans les secteurs exposés à des nuisances sonores (cf. annexes du PLU), les constructions sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012, et à celui du 21/01/2016, joints en annexe.

Dans les secteurs localisés à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute, le contenu de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme devra être respecté (amendement Dupont).

Dans le secteur 1AUev :

Seules les constructions liées à l'activité viticole sont autorisées dans ce secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

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

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Dans le secteur 1AUev :

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AUe 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En application de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement, dans un délai fixé par décret en conseil d'état, l'autorité administrative peut s'opposer à l'opération projetée s'il apparaît qu'elle est incompatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou du schéma d'aménagement des eaux, ou porte atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1, une atteinte d'une gravité telle qu'aucune prescription ne pourrait y remédier. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chaque construction devra limiter autant que possible ses besoins en eau potable.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits...) est admise pour les usages autres que l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la législation en vigueur. Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

Les dispositifs de forage et de pompage d'eau dans la nappe superficielle, à destination industrielle sont autorisés sous réserve de l'accord du gestionnaire et des autorisations nécessaires. La création de ces installations ne devra pas entraîner de pollutions ou de dégradations de l'état chimique de la nappe.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Tout rejet susceptible d'affecter la qualité et la ressource en eau de la nappe phréatique est interdit.

Article 1AUe 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUe 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Dans le secteur 1AUev :

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 4 mètres.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUe 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. Le retrait par rapport aux autres limites doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de retrait, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUe 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUe 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUe 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUe 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUe 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue
PLU de Gevrey-Chambertin – Règlement

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m².

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

PLU

Chapitre 11 Dispositions applicables à la zone 2AUe

Deux zones 2AUe sont prévues au zonage du PLU, dans le prolongement de la zone UE.

Ces zones ont une dimension intercommunale. L'objectif est d'accueillir de nouvelles activités pour permettre la création d'emplois accompagnant la progression démographique. Le classement en 2AUe laisse le temps de réaliser les réseaux nécessaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements,
- les activités agricoles,
- l'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

Article 2AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 2AUe1 sous réserve d'une modification du PLU et d'une desserte suffisante de la zone par les réseaux.

Article 2AUe 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUe 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. Le retrait par rapport aux autres limites doit être au minimum de 5 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 021-212102958-20260216-APPRO_MS3PLU-AR

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

Chapitre 12

Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit du secteur agricole qui se distingue en deux catégories. Le premier concerne tous les espaces, situés peu ou prou entre la voie ferrée et le haut de la côte, et qui incluent l'ensemble des vignes. C'est un secteur avec un indice p qui démontre que, si la vigne est effectivement une activité agricole, elle participe pleinement à la richesse du paysage et doit être préservée pour cela. Ce zonage vise donc clairement à interdire les constructions dans les vignes, quelles qu'elles soient.

Le deuxième type de zone agricole est « classique » et concerne les espaces agricoles banalisés de la plaine où l'enjeux paysager est bien moindre. Il s'agit des terrains non boisés au-delà de la voie ferrée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Ap :

Aucune construction, quelle que soit sa destination n'est autorisée dans le secteur Ap.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à titre principal qui devront être implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment principal de l'exploitation,
- les constructions et installations liées aux activités agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du code rural,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal,

- des parcs sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme ; le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif (R. 421-23 du code de l'urbanisme) pour toute modification de ces éléments ou suppression partielle ou totale de ses composantes (arbres),
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Article A4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article A5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

Article A6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'obligation de recul est portée à 20 mètres vis à vis de la limite d'emprise de l'autoroute.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'un minimum de 10 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 10 mètres.

Article A9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article A10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

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

Pour les constructions agricoles

Les bardages et murs extérieurs doivent présenter un coloris vert, gris ou marron. Les teintes claires sont à proscrire.

Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres avec soubassement de 0,80 mètres.

Les murs de clôture sont interdits.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions agricoles

Les bardages et murs extérieurs doivent présenter un coloris vert, gris ou marron. Les teintes claires sont à proscrire.

Article A12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article A13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations de vignes existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au sein des parcs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (arbres) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, et à volume équivalent à l'élément détruit.

Article A 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 13

Dispositions applicables à la zone N

Les zones naturelles couvrent toute la partie ouest du territoire à partir de l'endroit où la vigne cesse et tous les bois de la plaine.

Cette délimitation a pour objectif de sanctuariser la combe et le plateau qui sont reconnus pour leurs qualités environnementales, ainsi que les bois de la plaine qui subissent la pression de l'urbanisation du fait de la planéité du terrain.

Plusieurs secteurs Nh sont délimités. Ils correspondent aux bâtiments isolés sur le territoire communal qu'il convient de prendre spécifiquement en compte afin d'assurer leur maintien et de leur permettre de légères évolutions dans un souci de préservation du paysage. Un sous-secteur Nhl, interdisant les nouvelles constructions, est retenu sur le secteur naturel correspondant aux équipements commerciaux de loisirs existants près de l'étang de Satenay.

A proximité de l'étang de Satenay, et au lieu-dit Bel Air (secteur de la cabane de chasse), un secteur NI est inclus à la zone pour que de petites constructions de loisir puissent être implantées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation forestière,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Dans les secteurs Nh, hors secteur Nhl:

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3m50,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où ces travaux visent à en améliorer l'habitabilité, l'hygiène ou la sécurité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site, et sans création de nouveaux

logements

Dans le secteur Nhl :

- l'aménagement des constructions existantes à usage de commerce, dans le volume du bâtiment existant, dans la mesure où ces travaux visent à améliorer l'accueil, l'hygiène ou la sécurité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site
- la reconstruction des bâtiments existants, à l'approbation du PLU, à l'emplacement même et selon une emprise au sol identique au bâtiment détruit.

Des boisements sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif (R. 421-23 du code de l'urbanisme) pour toute modification de ces éléments ou suppression partielle ou totale de ses composantes (arbres).

Dans les secteurs Nhl :

- les constructions et installations légères de moins de 50m², nécessaires et liées aux activités sportives ou de loisirs de plein air, ou de nature socioculturelle, dans la mesure où elles respectent le caractère naturel des lieux.

Dans le secteur de stockage de matériaux inertes :

Les constructions provisoires et nécessaires liées au chantier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article N4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Electricité et télécommunications

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enfouis.

Article N5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

Article N6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs Nh et NI, le recul minimum est de 2 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

Dans le secteur Nh, les constructions peuvent s'établir en limite ou en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur NI, le recul minimum est de 2 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 10 mètres.

Article N9 L'emprise au sol des constructions

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions annexes est fixée à 20m² maximum.

Article N10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Nh et Nhl

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 3 mètres 50.

Dans le secteur NI

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 4 mètres.

Article N11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

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

Clôtures

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

Les murs de pierre existants doivent être conservés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres avec soubassement de 0,80 mètres.

Les murs de clôture sont interdits.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article N13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (arbres) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour la plantation de vignes, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, et à volume équivalent à l'élément détruit.

Ces mesures compensatoires ne s'appliquent toutefois pas aux travaux d'entretien et aux affouages sur ces espaces.

Article N 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.