

COMMUNE DE CORCELLES LES CÎTEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

REGLEMENT APRES MODIFICATION

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 13 janvier 2006
- Modification n° 1 prescrite par délibération du 23 octobre 2009
- Modification n° 1 approuvée par délibération du 21/12/2012

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

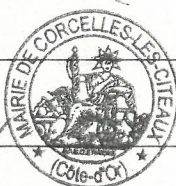
Déposé le :

27 DEC. 2012

VISA

Date : 27/12/2012

Le Maire,
Le Maire



Jerôme FONTAINE

PIECE N°

3.1

Dec. 2012



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr

CORCELLES LES CITEAUX

Règlement



DORGAT

Dec. 2012

SOMMAIRE

———— O ————

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA.....	6
ZONE UE	13
ZONE 1AUa.....	18
ZONE 1AUb.....	25
ZONE AU.....	31
ZONE A	35
ZONE N	40

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - . les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Corcelles-lès-Cîteaux**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public :

- R.111.2, R.111.3-2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21.

2) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont annexées au présent dossier.

3) Les dispositions du plan local d'urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le plan local d'urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans comportent aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Deux zones urbaines concernent la commune :

- **la zone UA** : zone à vocation principale d'habitat. Elle comporte un secteur **UAa** à vocation artisanale,
- **la zone UE** : zone à vocation principale d'activités.

2. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, comprennent : lorsqu'elles ne sont pas équipées en périphérie.

- **la zone 1 AUa** : zone à vocation principale d'habitat où l'urbanisation est prévue sous forme d'aménagement d'ensemble; Ces zones doivent comporter les équipements publics en leur périphérie.
- **la zone 1AUb** : zone à vocation principale d'activités économiques soumise à un aménagement cohérent. Cette zone doit comporter les équipements publics en périphérie.
- **la zone AU** : zone où l'urbanisation est prévue à terme, dans le cadre d'une modification du P.L.U.
- **la zone A** : zone agricole protéger en raison de la richesse des terres agricoles.
- **la zone N** : zone naturelle et forestière

3. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- et aux espaces verts publics.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme (mise en demeure d'acquérir)

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une décision motivée.

CHAPITRE 1

O

ZONE UA

Vocation de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut également accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

Elle comporte le secteur **UAa à vocation artisanale**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les constructions agricoles nouvelles,
Les installations classées incompatibles avec un quartier d'habitation,
Les caravanes isolées,
Les lotissements à usage d'activités économiques,
Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
Les parcs d'attractions ouverts au public,
Les dépôts de véhicules désaffectés,
Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
Les carrières.

ARTICLE UA2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les activités économiques dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, d'inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone

En secteur **UAa**, seules les constructions à vocation artisanale et les habitations liées à ces activités sont autorisées, ainsi que les annexes de celles-ci.

Enfin, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement :

- la réalisation d'une densité brute minimale de 12 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare, ou juxtaposition d'ouverture de zones à l'urbanisation inférieures à un hectare mais totalisant une superficie de plus d'un hectare.

- Que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal ou, à défaut, intercommunal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- **Soit à l'alignement**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

- **Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m**

- **Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant**

De plus, les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul de l'alignement d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage, sauf impératif technique ou situation foncière irrémédiable à justifier.

Pour les parcelles ou tènements riverains de plus d'une voie de desserte, les constructions ne sont tenues de respecter les règles de recul que par rapport à une seule de ces voies.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à **3 m** de la limite séparative,
- soit en limite séparative si la hauteur (mesurée en tout point de cette limite) ne dépasse pas **6,50 m** de hauteur à l'aplomb de cette limite.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UA9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 m**. La hauteur est mesurée à partir du niveau du fond de trottoir ou du terrain naturel, si le point à mesurer se situe à plus de 6 mètres de la voie de desserte ouverte à la circulation publique, jusqu'à la sablière)

Les exhaussements du premier plancher par rapport au niveau du sol naturel ne devront pas dépasser **0,80 m**.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Toitures

- Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

- Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée, les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées, les tuiles mécaniques rouges.

3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Les clôtures sur rue devront assurer un caractère unitaire à la rue (hauteur notamment). Lorsqu'elles seront composées de murs, celui-ci devra être recouvert d'un enduit de même teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE UA12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

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

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

Dans chaque opération d'aménagement, sera réalisée une étude des espaces à planter.

Enfin, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement que les limites de l'urbanisation des communes doivent être franches entre espace urbain et espace rural, en s'appuyant en priorité sur des éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, chemins, fossés, infrastructures...). Dans le cas où n'existeraient pas d'éléments visuels, la constitution de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer, sera recherchée dans le cadre des projets d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 2

O

ZONE UE

Vocation de la zone

Cette zone est affectée aux activités économiques, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions agricoles nouvelles,
Les installations classées susceptibles de créer des nuisances aux constructions d'habitation voisines (bruit, pollution, trafic),
Les caravanes isolées,
Les lotissements à usage d'habitation,
Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
Les parcs d'attractions ouverts au public,
Les dépôts de véhicules désaffectés,
Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
Les carrières.

ARTICLE UE2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les logements d'habitation ou de gardiennage sous réserve qu'ils soient intégrés aux locaux d'activité et à condition que la surface destinée à l'activité soit supérieure à celle de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

Un accès unique sera autorisé sur la RD 996.

L'accès devra être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UE5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation des bâtiments devra permettre les manœuvres des véhicules, engins, et matériels en dehors des voies publiques ou privées en tenant lieu.
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 m**.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50

ARTICLE UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 m** (hauteur totale).

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les volumes simples seront privilégiés.

Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité.

La construction de bâtiments provisoires est interdite.

Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder **1,20m** par rapport au terrain naturel.

2 - Matériaux et couleurs

Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
Des enduits devront recouvrir les matériaux tels que briques ou agglomérés.
Les tons clairs sont privilégiés.

3 - Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est limitée à **2m**.

Elles doivent être réalisées de la manière suivante :

- grille, grillage, ou autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut,
- murs bahuts réalisés soit en pierre ou en maçonnerie enduite, et limitée à 0,60,
- haies vives limitées à 1,10m doublées ou non d'un grillage.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

ARTICLE UE12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE UE13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Obligation de planter

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments

Les surfaces libres de toute construction, hors voirie et parking, sont engazonnées, plantées et entretenues sous forme d'espaces verts.

Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux formant un écran. Ils sont interdits le long de la RD996.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

CHAPITRE 3

O

ZONE 1AUa

Vocation de la zone

Cette zone d'urbanisation future est réservée principalement à l'habitat. Elle assurera à court ou à moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, dans la continuité du bâti existant. Elle devra respecter certains principes des schémas d'aménagement d'ensemble présentés dans la pièce "orientations d'aménagement".

Elle comporte deux secteurs 1AUa1, 1AUa2, soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et conformes aux "orientations d'aménagement" :

- Le secteur 1AUa1 s'ouvrira lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Pour la première opération, celle-ci devra porter sur au moins la moitié du secteur 1AUa1. Le surplus ne sera pas aménagé au coup par coup mais par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Le secteur 1AUa2, s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble s'implantant sur au moins le tiers de la zone ou moins s'il s'agit d'aménager la totalité de l'espace restant après une ou plusieurs opérations d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 - Occupation et utilisation du sol interdite

Les constructions agricoles nouvelles,
Les installations classées incompatibles avec un quartier d'habitation,
Les caravanes isolées,
Les lotissements à usage d'activités économiques,
Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
Les parcs d'attractions ouverts au public,
Les dépôts de véhicules désaffectés,
Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
Les carrières.

ARTICLE 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent à un plan d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone et respectent les principes des orientations d'aménagement.

Pour le secteur 1AUa1, les premières opérations d'aménagements des constructions admises devront s'effectuer sur la moitié de la zone.

Pour le secteur 1AUa2, les premières opérations d'aménagements des constructions admises devront s'effectuer sur le tiers de la zone.

Les constructions à usage d'activités économiques (services, commerces, bureaux, artisans) et les constructions liées, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, ou qu'elles n'entraînent pas de danger, d'inconvénients ou de nuisances et si elles respectent le plan d'aménagement d'ensemble.

Enfin, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement :

- la réalisation d'une densité brute minimale de 12 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare, ou juxtaposition d'ouverture de zones à l'urbanisation inférieures à un hectare mais totalisant une superficie de plus d'un hectare.
- Que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal ou, à défaut, intercommunal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée.
- Que la part des logements aidés dans la production nouvelle doit atteindre au moins 10%

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les impasses de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'emprise minimale de la chaussée circulée sera de 5.5 mètres pour une voie à double sens sachant que l'emprise totale de l'espace public devra être adaptée à la vocation de la zone et au nombre de constructions à desservir. Toutefois, en cas de voie de service ou de voie mixte piétons/véhicules, cette emprise pourra être inférieure.

ARTICLE 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du

propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUa 5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- **Soit à l'alignement**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

- **Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.**

De plus, les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul de l'alignement d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage.

En outre, toutes les constructions devront respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à la rue du Chênerot.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué), il pourra être accordé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les parcelles ou tènements riverains de plus d'une voie de desserte, les constructions ne sont tenues de respecter les règles de recul que par rapport à une seule de ces voies.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour

l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à **3m** de la limite séparative,
- soit en limite séparative.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUa9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE 1AUa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7 m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du fond de trottoir ou du terrain naturel, si le point à mesurer se situe à plus de 6 mètres de la voie de desserte ouverte à la circulation publique, jusqu'à la sablière).

Les exhaussements du premier plancher par rapport au niveau du sol naturel ne devront pas dépasser **0,80 m**.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AUa 11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Toitures

- Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

- Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée, les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées, les tuiles mécaniques rouges.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3 - Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures sur rue devront s'harmoniser entre elles (composition, hauteur) et dans le cas d'un lotissement faire l'objet d'un travail d'ensemble. Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,50 m** par rapport au fond de trottoir.

ARTICLE 1AUa 12 - Stationnement des véhicules

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

Pour l'habitat et sous réserve de dispositions législatives différentes comme celles relatives au logement social par exemple, il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUa 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Dans les opérations d'ensemble, un ou plusieurs espaces communs seront végétalisés aménagés.

Les aires de stationnement devront être plantées.

Dans chaque opération d'aménagement, sera réalisée une étude des espaces à planter.

Enfin, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement que les limites de l'urbanisation des communes doivent être franches entre espace urbain et espace rural, en s'appuyant en priorité sur des éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, chemins, fossés, infrastructures...). Dans le cas où n'existeraient pas d'éléments visuels, la constitution de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer, sera recherchée dans le cadre des projets d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 4

O

ZONE 1AUb

Vocation de la zone

Cette zone est affectée aux activités économiques, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Elle devra respecter les principes du schéma d'aménagement d'ensemble présenté dans la pièce "orientations d'aménagement".

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutefois, l'urbanisation sera, dans l'une ou l'autre des options précédentes, réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions agricoles nouvelles,
Les installations classées susceptibles de créer des nuisances aux constructions d'habitation voisines (bruit, pollution, trafic),
Les caravanes isolées,
Les lotissements à usage d'habitation,
Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
Les parcs d'attractions ouverts au public,
Les dépôts de véhicules désaffectés,
Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
Les carrières.

ARTICLE 1AUb2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les logements d'habitation ou de gardiennage sous réserve qu'ils soient intégrés aux locaux

d'activité et à condition que la surface destinée à l'activité soit supérieure à celle de l'habitation.

Les activités hôtelières et de restauration, à condition de s'intégrer à l'environnement et au paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb3 - Accès et voirie

1 - Accès

Un accès unique sera autorisé route de Villebichot.

L'accès devra être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE 1AUb4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUb5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE 1AUb6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation des bâtiments devra permettre les manœuvres des véhicules, engins et matériels en dehors des voies publiques ou privées en tenant lieu.

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE 1Aub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 m**. Ce recul passe à **10m** dans le cas où la limite séparative correspond à une limite avec une zone UA.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE 1Aub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1Aub9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1Aub10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 m** (hauteur totale).

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1Aub11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les volumes simples seront privilégiés.

Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité.

La construction de bâtiments provisoires est interdite.
Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder **1,20 m** par rapport au terrain naturel.

2 - Matériaux et couleurs

Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité.
Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
Des enduits devront recouvrir les matériaux tels que briques ou agglomérés.
Les tons clairs sont privilégiés.

3 - Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est limitée à **2 m**.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et être compatibles avec les orientations d'aménagement s'agissant du traitement des lisières urbaines.

ARTICLE 1AUb12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE 1AUb13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Obligation de planter

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments

Les surfaces libres de toute construction, hors voirie et parking, sont engazonnées, plantées et entretenues sous forme d'espaces verts.

Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux formant un écran. Ils sont interdits le long de la RD996, laquelle bordure restera en espace vert, de préférence engazonnée, **sur une largeur de 25 m**.

Les espaces verts situés en limite du domaine public sont constitués par une bande continue plantée et engazonnée d'une largeur minimum de 5m.

Enfin, il est rappelé qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement que les limites de l'urbanisation des communes doivent être franches entre espace urbain et espace rural, en s'appuyant en priorité sur des éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, chemins, fossés, infrastructures...). Dans le cas où n'existeraient pas d'éléments visuels, la constitution de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer, sera recherchée dans le cadre des projets d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

CHAPITRE 5

O

ZONE AU

Vocation de la zone

Cette zone constitue une réserve pour l'urbanisation future du village. Elle pourra être urbanisée ultérieurement après modification ou révision du P.L.U.
Le règlement futur de cette zone pourra être celui de la zone 1AUa.

Il est toutefois rappelé que l'échéance et l'ampleur de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devront être compatibles avec le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement que les communes en secteur diffus (hors pôles) peuvent ouvrir à l'urbanisation 10% des zones urbaines d'habitat pendant dix ans, sous forme de projet urbain en greffe sur l'existant, avec une densité brute minimale de 12 logements à l'hectare.

Ainsi, l'échéance d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n'interviendra pas avant 2022.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites exceptés :

- les constructions à usage d'équipement collectif public,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois ces constructions ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude

de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE AU5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10 - Hauteur des constructions

Néant.

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions autorisées devra être compatible avec celui du futur quartier d'habitation.

ARTICLE AU12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE 6

O

ZONE A

Vocation de la zone

La zone A est à protéger en raison des richesses agricoles du sol. La vocation exclusive de cette zone est l'agriculture.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites excepté celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité immédiate d'un ensemble de bâtiments agricoles,
- les installations classées directement liées à l'activité agricole,
- les constructions à caractère agricole (logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, abris d'animaux, etc. ..),
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, implantées après achèvement des bâtiments d'exploitation et situés à une distance maximum **de 50 m** de ceux - ci,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole,
- les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme),
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les exhaussements et affouillements du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - Accès et voirie

1 - Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité sera appréciée par le gestionnaire de la voirie, compte tenu de la position des accès, de leur configuration, du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être dans la mesure du possible raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation doit répondre aux conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage, ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être dans la mesure du possible raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit

et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

ARTICLE A5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation des bâtiments devra permettre les manœuvres des véhicules, engins et matériels en dehors des voies publiques ou privées en tenant lieu.
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

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

2 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Les couleurs claires sont proscrites.

3 - Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures végétales, constituées d'espèces locales sont vivement préconisées.

ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

CHAPITRE 7

O

ZONE N

Vocation de la zone

Elle couvre les espaces forestiers de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites excepté celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- les constructions liées à l'activité forestière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière,
- l'aménagement, l'extension, les constructions annexes situées à proximité des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les exhaussements et affouillements du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1 - Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité sera appréciée par le gestionnaire de la voirie, compte tenu de la position des accès, de leur configuration, du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être dans la mesure du possible raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation doit répondre aux conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage, ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être dans la mesure du possible raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture seront récupérées ou stockées dans des citernes, de préférence enterrées, puis réutilisées et/ou infiltrées autant que possible sur le terrain naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur le cas échéant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement du surplus à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non propres.

ARTICLE N5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à **3 m**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **3 m** de la limite séparative, distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

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

2- Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Les couleurs claires sont proscrites.

3 - Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures végétales, constituées d'espèces locales sont vivement préconisées.

ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.