



<u>DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>43</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	65
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>74</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF	87
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>91</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	92
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>99</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	100
<u>ANNEXES</u>	<u>108</u>
ANNEXE 1 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.	110
ANNEXE 2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	112
ANNEXE 3 - LEXIQUE	114
ANNEXE 4 – L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	122
ANNEXE 5 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES...	127
ANNEXE 6 – SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX	130
ANNEXE 7 – ALÉA MOUVEMENTS DE TERRAIN (ATLAS DÉPARTEMENTAL CEREMA) ..	135
ANNEXE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE STATIONNEMENT	137



TITRE 1

DISPOSITIF

RÉGLEMENTAIRE DU

P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



Préambule :

La commune n'a pas fait le choix d'adopter le contenu modernisé du P.L.U. en application du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016*).

Les anciens articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme restent donc applicables dans la rédaction du règlement.

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L424-1, L102-13, R.111-2, R111-4, R111-26 R111-27 du Code de l'urbanisme.
2. L'article L111-11 du Code de l'urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

Dispositif réglementaire du P.L.U.



j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements

du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du paysage, du patrimoine, et de la biodiversité, protégés au titre des articles L151-19 et L151-23.

2 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone UA** – zone urbaine mixte correspondant aux zones bâties anciennes du bourg et de Vantoux (centre historique)
- **la zone U** – zone urbaine mixte. Elle comprend les secteurs Uc, Us, Uv et Uq
- **la zone UF** – zone urbaine à vocation d'activités. Elle comprend le secteur UFa.

3 – Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone 1AU** – zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- **la zone 2AUF** – zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée, non ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone A** : zone agricole.

4 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans. Cette zone comprend :

- **la zone N**, zone naturelle ou forestière, à protéger. Elle comprend les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np.



TITRE 2

DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Des éléments du patrimoine architectural, historique ou écologique à protéger sont délimités sur les documents graphiques, en particulier dans le bourg et à ses abords. Différentes prescriptions sont ainsi établies afin d'assurer leur préservation.

Ces items concernent des ensembles bâtis ou des éléments ponctuels, ainsi que deux ensembles bâtis paysagers significatifs associant des constructions et leur parc attenant. Sont en outre protégés des éléments végétaux présentant un intérêt écologique et paysager (éléments bocagers relictuels à l'Est du territoire et ripisylves du Suzon, constitutifs de la trame verte et bleue).

Éléments patrimoniaux architecturaux bâtis ou ponctuels (numéros 1 à 31 aux plans de zonage)

Liste des éléments protégés :

Patrimoine architectural remarquable ou très intéressant témoignant du passé de Messigny-et-Vantoux :

1. La maison d'Humbert Lucot (façade, toiture avec lucarnes maçonneries à fronton)
2. Le colombier du domaine Lucot
3. La tour seigneuriale du 14^{ème} siècle et le colombier
4. La maison seigneuriale et les murs du chemin de Ronde
5. La ferme avec porche
6. La ferme avec portail Grande rue
7. La maison bourgeoise
8. L'école Jobard
9. Le moulin de Messigny
10. L'aqueduc et le pont aqueduc et le regard de la prise d'eau du Rosoir
11. La fontaine
12. Le Lavoir de Messigny
13. Front bâti de maisons de bourg place de l'église et haut de la Grande rue
14. Ensemble de petites maisons de vigneron
15. Alignement de pignons et murs de clôture de fermes Grande rue
16. Ensemble de fermes à l'entrée du bourg ancien Grande rue
17. Le mur du cimetière
18. La maison de Robert Albert « rebouteux » à Vantoux
19. Ancienne mairie de Vantoux
20. Le Lavoir de Vantoux
21. Les ruines du moulin de Vantoux
22. La croix de Grandchamp
23. La croix du Vallon
24. La croix blanche
25. Tour de l'ancien Hôtel de Jouvence
26. Ferme Baron
27. Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ
28. Ferme de Petit Grandchamp
29. Murets de pierre sèche des rues des Lavières et de la Mare

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



30. Édicules de la Source du Rosoir

31. Moulin du Rosoir

Éléments patrimoniaux ponctuels ou bâtis identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le PLU identifie ci-après plusieurs types d'éléments bâtis à préserver : lavoirs, calvaires, anciennes habitations ou bâtiments, éléments d'architecture traditionnelle...

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

Pour les constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées dans le respect des volumes et proportions du bâtiment existant.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (galeries, colombages, piliers et encadrements en pierres...). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

Des dispositions complémentaires spécifiques figurent en regard de certains de ces éléments, ci-après.

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



1 et 2– Maison d'Humbert Lucot et colombier du domaine Lucot

- Adresse et n° de parcelle

Place de l'église. N°616 et N°737

- Repérage sur la carte

N°1 et N°2

- Datation

1636

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Maison d'Humbert Lucot : façade ordonnancée, toiture en tuiles plates de petite dimension dites « de Bourgogne », cheminée en brique, lucarne sur versant à fronton en maçonnerie de pierre de taille. Corniche de sous-toiture et encadrement de fenêtre en pierre. Balcon en pierre avec garde corps en fer forgé

Colombier : toiture en pavillon en tuile plate, épi de faîtage, corniche et bandeau intermédiaire en pierre. Linteau et encadrement en pierre

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les caractéristiques de la toiture (lucarnes, souches de cheminée, corniches de sous toitures)

Préserver les caractéristiques des façades

Mise en valeur du colombier avec reprises des enduits à la chaux aérienne



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



3 – Tour seigneuriale du XIV^e s. et colombier

- Adresse et n° de parcelle

N°3 Grande rue. N°65

- Repérage sur la carte

N°3

- Datation

14^{ème} siècle

- Intérêt :

- ☐ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Tour seigneuriale, charpente du colombier, cave avec colonnes, Souche de cheminée en pierre conduit circulaire. Toiture en pavillon en tuile plate de bourgogne, fenêtre à meneaux, encadrement en pierre. Porche couvert avec portes charretières, arc en anse de panier, encadrement en pierre à voussoir et passage piéton. Ouvertures en attique
Site archéologique : reste d'une chapelle dédiée à saint Léger dans la cour de cette propriété

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les tuiles plates
Préserver la souche de cheminée
Réhabiliter la façade avec la réalisation d'un enduit à la chaux aérienne (suivant nuancier de couleur) (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Reprise des joints de pierre des arcs de la porte charretière et du passage piéton en enduit coloré à la chaux
Conservser les fenêtres à meneaux de la façade arrière avec remplacement des menuiseries
Supprimer l'évacuation d'eaux usées en façade



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



4 – Maison seigneuriale et murs du chemin de ronde

- Adresse et n° de parcelle

Impasse du presbytère parcelles N° 70, 75, 105

- Repérage sur la carte

N°4

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Construit sur une ancienne dépendance seigneuriale, avec jardin, reste d'un mur d'enceinte et chemin de Ronde. Cave voûtée de grande dimension, Charpente en chêne de belle facture. Fresque sur une partie du mur dans les combles. Chaînage d'angle en harpage et encadrement en pierre de taille, Toiture tuiles plates sur la partie principale et tuiles mécaniques sur le reste. Terrasse construite sur trois arcs

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**,

- Dispositions réglementaires

Préserver les enduits de façades à la chaux
Conserver les chaînages d'angle en pierre
Supprimer les volets à écharpes en Z
Préserver l'embranchement extérieur



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



5 – Ferme avec porche

- Adresse et n° de parcelle

Rue Bochot ,N°250

- Repérage sur la carte

N°5

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme, porche couvert en lave avec arc en anse de panier, corniche à doucine de sous toiture.. Alignement sur rue. Mur de clôture en pierre. Encadrement pierre de taille. Tuiles mécaniques, et lave. Façade flanquée d'une petite tour avec accès par un petit escalier.

- Evolution possible

Maintien, restauration, retour à **l'esprit d'origine** en respectant les constructions à **l'alignement (porche, petit escalier extérieur)**.

- Dispositions réglementaires

Ravalement des façades avec réalisation d'un enduit à la chaux (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Préserver le porche



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



6 – Ferme avec portail

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue. N°400

- Repérage sur la carte

N°6

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme. Toiture en pavillon à croupe, deux corps de bâtiments avec maison de maître et dépendances, pignon à alignement sur rue. Mur de clôture en pierre avec grand portail avec piles en pierre de taille et passage piéton. Encadrement pierre de taille. Tuiles plates..

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine en respectant la clôture à l'alignement.**

- Dispositions réglementaires

Préserver le portail d'entrée
Les chiens assis ne correspondent pas à l'esprit de la construction
Lors du ravalement des façades, réalisation d'un enduit à la chaux



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



7 – Maison bourgeoise

- Adresse et n° de parcelle

Route de Saussy N° 339

- Repérage sur la carte

N°7

- Datation

1840

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Maison bourgeoise, implantée au milieu d'un jardin surplombant la rue derrière des murs de soutènement, façade de composition classique, encadrement en pierre de taille, toiture en pavillon en ardoise, cheminée en brique

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant le mur de soutènement à **l'alignement**.

- Dispositions réglementaires

La façade devrait être protégée par un enduit à la chaux (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Remplacer les menuiseries à petits carreaux en PVC
Supprimer les coffres de volets roulants



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



8 – L'école Jobard

- Adresse et n° de parcelle

Rue des écoles, N°551

- Repérage sur la carte

N°8

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ecole Jobard, toiture à deux pans en tuiles plates, cheminée en brique en faitage, chaînage d'angle et encadrement en brique et pierre, auvent en charpente bois

- Evolution possible

Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**.

- Dispositions réglementaires

Préserver les modénatures mixtes briques et pierres
Lors du ravalement refaire un enduit à la chaux aérienne
Conserver le soubassement
Conserver le préau sur la façade sur cour
Les menuiseries devront être remplacées à l'identique en bois



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



9 – Le moulin de Messigny

- Adresse et n° de parcelle

7 Rue du Moulin, n° 731

- Repérage sur la carte

N°9

- Datation

1844 - construit sur les ruines d'un moulin du 15^{ème} siècle

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ancien moulin, façade de composition classique avec ouvertures en attique, chaînage d'angle et encadrement en pierre de taille, balcon en pierre avec corbeau, et garde corps en fer forgé, toiture à quatre pans tuiles plates et tuiles mécaniques petit moule. Porche couvert en anse de panier

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Maintien des menuiseries bois : fenêtres et volets
Préserver les ferronneries de façade
Eviter la prolifération des châssis de toit de trop grandes dimensions



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



10 – L'aqueduc et le pont aqueduc et le regard de la prise d'eau du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

Route départementale 107 A

- Repérage sur la carte

N°10

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Aqueduc dans lequel passe la conduite d'eau de Jouvence à Dijon avec un pavillon en pierre

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans l'**esprit d'origine**



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



11 – La fontaine

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

- Evolution possible

Place de l'église

N°11

1828

Fontaine à colonne centrale en pierre de taille dressée, avec vasque et bassin. Elle était alimentée par la fontaine de Jouvence.

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine**



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



12 – Le lavoir de Messigny

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Moulin. N°221

- Repérage sur la carte

N°12

- Datation

1829

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Lavoir alimenté par le Bief du Suzon. Pierre de taille dressée, 8 arcs plein cintre, corniche à doucine, surhaussée en moellons de pierres enduites couronnées de pierre de taille. Couverture en tuiles plates, pans inversés vers le lavoir

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Lors du prochain ravalement réalisation d'un enduit à la chaux colorée au-dessus de la corniche
Réalisation d'un enduit intérieur à "pierre-vue" à la chaux colorée



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



13 – Front bâti de maisons de bourg place de l'église et haut de la Grande Rue

- Adresse et n° de parcelle

Place de l'église et Grande rue

- Repérage sur la carte

N°13

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Front bâti de maisons de bourg méritant d'être préservé pour la composition urbaine de la grand rue et de la place de l'église. Façade au rythme régulier, alignement des ouvertures percements en attique, exemple de lucarnes passantes ou sur versant.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver le rythme des façades
Conserver les proportions des ouvertures
Conserver les enduits
Eviter la multiplication des lucarnes, préserver les ouvertures en attiques
Préserver les menuiseries bois (fenêtres et volets)



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



14 – Ensemble de petites maisons de vigneron

- Adresse et n° de parcelle

Rue des lavières, N°290,N°292,N°293 N°549

- Repérage sur la carte

N°14

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Protection de l'ensemble de petites maisons de vigneron construites le long d'une ruelle en impasse. Rez-de-chaussée surélevés sur une cave voûtée, petits escaliers en pierre d'accès au RDC, encadrements en pierre de taille, façades enduites, toitures en tuiles mécaniques.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver le caractère de ces constructions
Préserver les petits escaliers en façade et les accès aux caves
Eviter de modifier les façades
Conserver les enduits à la chaux
Conserver les menuiseries bois et leurs caractéristiques



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



15 – Alignement de pignons et murs de clôtures de fermes

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue, de la parcelle N°659 à la route de Norges

- Repérage sur la carte

N°15

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Protection de l'alignement sur rue de pignons de corps de fermes. Les murs de clôture en pierre assurent la continuité du bâti à l'alignement. Ils sont chaperonnés de tuiles plates ou tuiles mécaniques. Ils sont constitués d'un portail avec piles en pierre de taille ou d'une porte charretière et passage piéton et les laves existantes.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver les constructions perpendiculaires à la rue et leurs pignons à l'alignement
Préserver les murs de clôture sur rue
Conserver les enduits de façade à la chaux, lors des opérations de ravalement.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



16 – Ensemble de fermes à l'entrée du bourg ancien

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue, n°189, n° 190, n°191, n°123, n°483, n°792

- Repérage sur la carte

N°16

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Corps de ferme autour d'une cour fermée. Quatre pans. Alignement sur rue. Mur en pierre. Encadrement pierre de taille. Tuiles plates et tuiles mécaniques. Grange et hangar en charpente bois dont portail avec piliers en pierre.

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue des constructions ou des clôtures**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
Préserver les enduits ou les enduits à "pierres vues" qui protègent les murs de pierres
Préserver les hangars en bois
Préserver les particularités de chaque toiture



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



17 – Le mur du cimetière

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

- Evolution possible

- Dispositions réglementaires

Route de Savigny

N°17

Cimetière avec mur d'enceinte en pierre, chaperon en lave ou en tuile, petit édifice : toiture à quatre pans en lave, encadrement en pierre de taille.

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement du mur sur rue**.

Préserver la toiture en laves, les chaperons en laves



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



18 – La maison de Robert Albert

- Adresse et n° de parcelle	Rue du château à Vantoux N° 68
- Repérage sur la carte	N°18
- Datation	1656
- Intérêt : ☒ Architectural ou pittoresque ☐ Historique ☐ Urbanistique	Maison de Robert Albert « Rebouteux » : toiture en laves, mur en pierre calcaire.
- Evolution possible	Maintien, restauration, reconstruction dans l'esprit d'origine en respectant la volumétrie sur rue
- Dispositions réglementaires	Préserver les toitures en laves Protéger les moellons de pierre par un enduit à la chaux aérienne colorée Redonner un peu de couleur à la façade trop blanche accolée au mur de pierre sèche



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



19 – L'ancienne mairie de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Château N° 25

- Repérage sur la carte

N°19

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ancienne mairie de Vantoux : façade enduite de composition classique, corniche de sous-toiture en pierre, linteaux monolithiques en pierre de taille, chaînage d'angle

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les caractéristiques de la façade : corniche de sous toiture, encadrement en pierre, soubassement
Les menuiseries seront remplacées à l'identique en bois



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



20 – Le lavoir de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Château à Vantoux

- Repérage sur la carte

N°20

- Datation

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

Lavoir alimenté par un bief du Suzon. Façade principale en pierre de taille dressée, 4 arcs plein cintre. Toiture à deux pans à chevron débordant. Auges en fonte sur le pignon

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Préserver l'auge en fonte
Restaurer les enduits de façade
Améliorer l'aménagement de l'espace public avec le traitement de la liaison entre la façade et l'accotement



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



21 – Les ruines du moulin de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle	Impasse du vieux Moulin, n°71
- Repérage sur la carte	N°21
- Datation	1440
- Intérêt : ☒ Architectural ou pittoresque ☐ Historique ☒ Urbanistique	Ruine du moulin, emplacement des vannes encore visible, dallage dans le lit de la rivière
- Evolution possible	Préservation et mise en valeur des ruines
- Dispositions réglementaires	Création d'un cheminement le long de la berge et d'un aménagement pour mettre en valeur ces ruines du moulin de Vantoux



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



22 – La Croix de Grandchamp

- Adresse et n° de parcelle

Chemin de Grandchamp à la hauteur des Gravillis

- Repérage sur la carte

N°22

- Datation

1838

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

Croix de Grandchamp

- Evolution possible

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



23 – La Croix du Vallon

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

- Evolution possible

Angle de la route de Val Suzon et de la rue de la Jouvence

N°23

1830

Croix du vallon ou croix Muler

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



24 – La Croix Blanche

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

- Evolution possible

Entre le cimetière et Messigny au croisement de six chemins

N°24

Croix blanche, la plus ancienne et la plus remarquable, elle est réalisée en pierre blanche

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



25 – Tour de l'ancien hôtel de Jouvence

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°772 Grande Rue

- Repérage sur la carte

N°25

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Tour de L'ancien hôtel de Jouvence. La construction est située en cœur d'îlot, elle fait partie des constructions les plus anciennes de Messigny.

Toiture en pavillon en tuile plate de Bourgogne, encadrement en pierre.,

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les tuiles plates
Conserver les ouvertures existantes
L'enduit de la tour pourrait être légèrement plus coloré



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



26 – Ferme Baron

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°41 rue de la Maladière

- Repérage sur la carte

N°26

- Datation

Ferme Baron

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme organisé autour d'une cour intérieure refermée par des murs de clôture en pierre. Cette construction marque l'entrée Sud du village de Messigny.

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'esprit d'origine en respectant l'implantation actuelle des bâtiments et les murs de clôture à l'alignement sur rue.

- Dispositions réglementaires

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
 Préserver les caractéristiques de chaque ouverture
 Préserver les enduits ou les enduits à "pierres vues" qui protègent les murs de pierres et les façades
 Préserver l'auvent en charpente bois
 Préserver les particularités de chaque toiture



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



27 – Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°21, lieu-dit Grand Champ

- Repérage sur la carte

N°27

- Datation

Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Architectural

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



28 – Ferme de Petit Grandchamp

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°2, lieu-dit Petit Grand Champ

- Repérage sur la carte

N°28

- Datation

Domaine de la ferme de Petit Grand Champ

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Architectural

Bâtisse, annexes et muret en pierres,

- Evolution possible

Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
Préserver les caractéristiques de chaque ouverture
Préserver les enduits qui protègent les façades
Préserver les particularités des toitures



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



29 – Murets de pierre sèche des rues des Lavières et de la Mare

- Adresse et n° de parcelle

Rue des Lavières et rue de la Mare

- Repérage sur la carte

N°29

Murets de pierres sèches des clos et haies

– Datation

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Paysager

- Assurent un rôle primordial dans la qualité paysagère du secteur et lien à la fois entre le quartier ancien de Messigny et les espaces naturels

- Evolution possible

- Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**

Une restauration ou reconstruction à l'identique ne sera pas imposée sous réserve de respecter les hauteurs, et aspects généraux du mur d'origine.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



30 – Edicules de la source du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

 Patrimonial

- Evolution possible

Lieu-dit les Etroits

N°30

édicules de la source du Rosoir

- Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



31 – Moulin du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Patrimonial
- Architectural

- Evolution possible

Parcelles n° 59 et 61, Lieu-dit Moulin du Rosoir

N°31

Moulin du Rosoir

- Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Ensembles bâtis paysagers

(I et II aux plans de zonage)

Le PLU identifie deux ensembles paysagers et bâtis à préserver (Parc de la Maison de Claude Hoin, par ailleurs classée monument historique, et parc de la Rue de la Maladière marquant l'entrée du bourg historique de Messigny). Il s'agit de propriétés constituées d'un bâti ancien de qualité, associées à des parcs étendus. L'association de ces éléments constitue des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny" dont la protection fait partie des enjeux du P.L.U.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L151-19, R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter le caractère des bâtiments d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (portails d'entrée, voûtes, galeries, piliers et encadrements en pierres...). Les annexes et extensions mesurées de l'existant dont la surface n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâti des constructions déjà présentes sur l'unité foncière, sont autorisées.

Les coupes et abattages à l'intérieur des parcs attenants sont soumis à déclaration préalable (art L151-19, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). Ils ne sont autorisés que pour l'entretien et le remplacement de la végétation existante, l'aménagement des abords des constructions existantes, ou pour la réalisation d'annexes et de leurs accès.



I

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

 Paysager

- Recommandations

- Dispositions réglementaires

Parcelles n° 355, rue des écoles

 Parc de la Maison Claude Hoin

Ensemble paysager et bâti à préserver. Il s'agit du parc associé à la propriété Claude Hoin, constituée d'un bâti ancien de qualité. Ces éléments constituent des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny".

- replantation des arbres déperissants

- Maintien et respect des plans d'origine du parc, annexes et extensions mesurées de l'existant autorisées.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



II

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

 Paysager

- Recommandations

- Dispositions réglementaires

Parcelles n° 129, rue de la Maladière

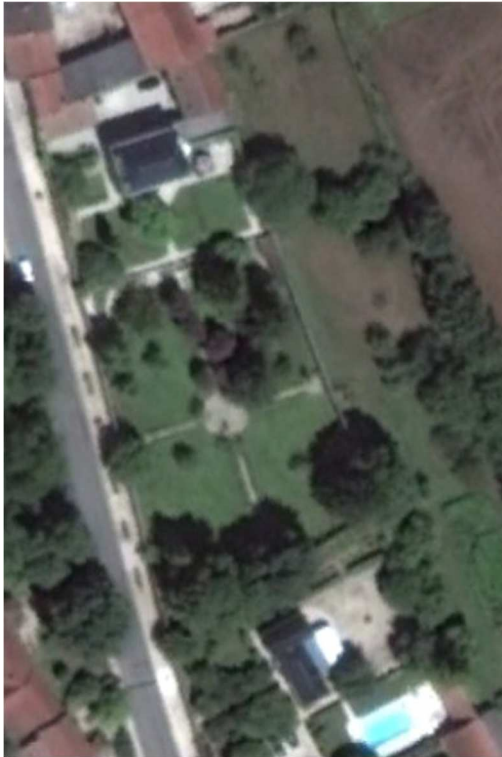
II

Parc et jardin à la française

Ensemble paysager et bâti à préserver. Il s'agit du parc associé à une propriété constituée d'un bâti ancien de qualité. Ces éléments constituent des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny".

- replantation des arbres déperissants

- Maintien et respect des plans d'origine du parc, annexes et extensions mesurées de l'existant autorisées.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Éléments végétaux présentant un intérêt écologique et/ou paysager

(trame spécifique aux plans de zonage)

Pour les haies, ripisylves du Suzon et masses végétales identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par l'aménagement d'accès à des unités foncières, ou pour la sécurité des biens et des personnes.

A l'exception des ripisylves, les coupes d'entretien ou d'affouages sont également autorisées, sous réserve de replanter ou de laisser la végétation naturelle recoloniser les terrains concernés. Pour les ripisylves, sont admises les destructions éventuelles entrant dans le cadre des travaux d'entretien ou d'aménagement des cours d'eau programmés dans le cadre du SAGE ou du Contrat de rivière.

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L151-23, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Hors réalisation de nouveaux accès sur des unités foncières, en cas d'intervention (abattage partiel) sur des haies protégées au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être constituées d'essences locales et variées (au minimum 3 permettant la mise en place des strates herbacée, arbustive et arborescente). - Voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2 – organisation d'une haie champêtre.



TITRE 3

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine "UA" correspond aux zones bâties du bourg ancien de Messigny et du hameau de Vantoux, constituées d'un bâti traditionnel dominant.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir au sein de la zone UA, en application de l'article R123-11.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "



ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière nouvelles, à l'exception des constructions liées à des installations pré-existantes
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
2. Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.
3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.
4. Les constructions situées au voisinage d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou situées dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sont soumises au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 c. De même, les constructions identifiées au titre de l'article L151-19, sont soumises au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 e.
5. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir **le titre 2 du présent règlement**.
6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
 - les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
 - Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
 - les sous-sols enterrés sont interdits ;
 - les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux



- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

8. Les constructions et installations agricoles pré-existantes peuvent faire l'objet de travaux, extensions et annexes dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.



2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre en l'absence d'alignement bâti existant sur les parcelles contiguës à celle supportant l'opération. En cas d'implantation en retrait, la réalisation d'un mur de clôture sera imposée afin de conserver un effet d'alignement sur rue.

Dans le cas où les parcelles contiguës comportent un bâti existant, l'alignement se fera soit :

- sur le même alignement que l'une ou l'autre des parcelles contiguës,
- sur un alignement compris entre l'un et l'autre des deux alignements contigus.

Si une seule des parcelles contiguës comporte un bâti, l'alignement sera déterminé à partir de cette dernière.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, d'un parcellaire inadapté, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 9 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 14 mètres au faîtage.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles édictées pourront être imposées par les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux et annexes devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente seront construits avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.



- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

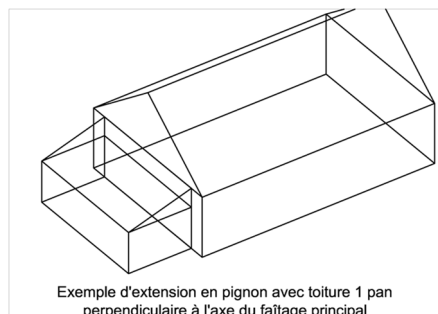
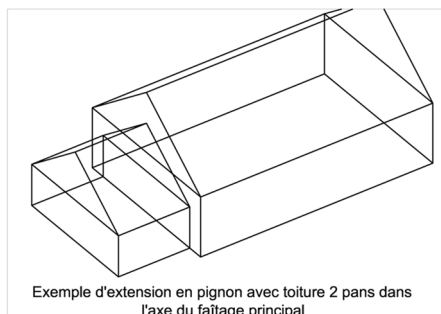
- en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

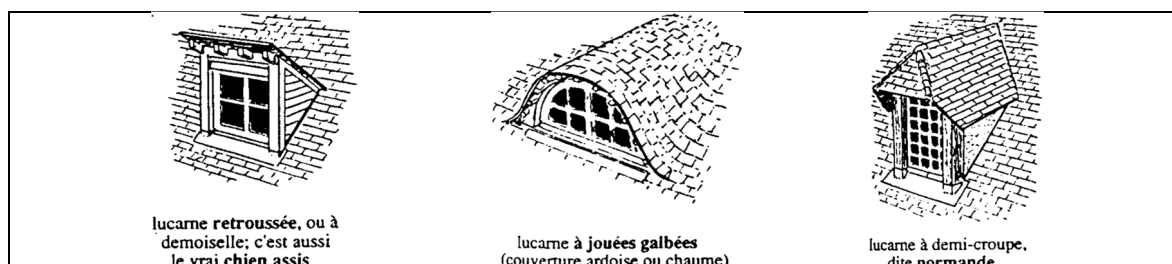
- Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

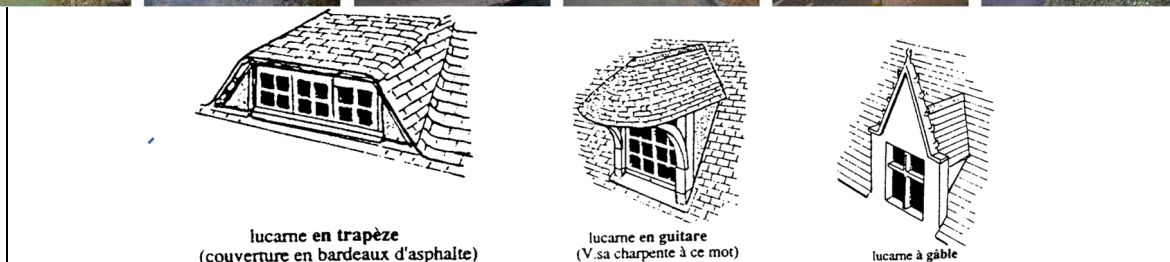
2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Les extensions de bâtiments réalisées en pignon et dans l'axe du faîtage seront conçues avec des pentes de toit et des matériaux identiques à ceux du toit du bâtiment principal (sauf si ces matériaux sont incompatibles avec le présent règlement). Les autres types d'extensions en pignon (vérandas, appentis adossés à un seul pan,...) pourront présenter une pente plus faible et des matériaux différents, mais leur surface de plancher ne pourra excéder 30 m².



- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des dispositifs d'éco-construction (toitures végétalisées – son usage devra se faire dans le respect de l'environnement architectural et urbain).
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
 - Sont notamment interdits les chiens assis, les lucarnes normandes, les lucarnes à jouées galbées, ainsi que les lucarnes en trapèze, en guitare, et à gâble et les types de lucarnes non utilisés dans l'architecture traditionnelle de la région.





- Les fenêtres rampantes seront intégrées à la pente du toit, sans saillie, de dimensions maximales plus hautes que larges de 118x112 cm.
- Les dispositifs utilisant l'énergie solaire installés sur la toiture devront être intégrés à la pente du toit, sans saillie.
- Les châssis de toit seront axés par rapport aux baies et aux trumeaux, ils présenteront des proportions plus hautes que larges.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé). En cas de rénovation de constructions anciennes antérieures à 1900, initialement couvertes en ardoises, une rénovation de la toiture à l'identique est permise.

3) FAÇADES

Les façades des bâtiments d'habitation seront enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.).

En cas de rénovation de constructions anciennes, une rénovation à l'identique est admise pour les murs préalablement enduits dits "à pierre vue" – joints dits "beurrés".

Toutes les façades d'une construction devront être traitées à l'identique.

Sont interdits les enduits et coloris blancs purs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres) et s'inspirer du nuancier communal disponible en mairie et annexé à la pièce n°4.2 – Cahier de recommandations.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint selon les couleurs ci-dessus (aspect des enduits traditionnels). La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdite (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

Les baies présenteront des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
 - les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
 - les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.
- Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les menuiseries seront mises en peinture dans des tons neutres (pas de blanc pur, ni vernis).



4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles s'harmoniseront avec les constructions et clôtures existantes.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres mureuses assisées de même nature et teinte que celles utilisées sur le site, ou d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 2 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 2 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 2 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m².

Une pente inférieure à 70 % est admise pour les abris de jardin.

Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Les toitures et façades des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, ne font l'objet d'aucune prescription. Ils devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration de bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UA 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE UA 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine "U" correspond aux extensions urbaines des périodes récentes. Elle regroupe des quartiers à dominante d'habitat individuel (lotissements) et les extensions plus récentes du parc de santé avec équipements hospitaliers et habitat collectif.

L'évolution de ces secteurs et leur densification éventuelle (compte-tenu d'une densité plus faible et d'espaces restant libres) sont encore possibles afin d'accueillir sur les terrains susceptibles d'être concernés, une mixité de fonctions compatibles avec l'habitat.

Les secteurs présentant les capacités foncières disponibles les plus importantes sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation dont les périmètres figurent aux plans de zonage.

Elle comprend **les secteurs suivants** :

- le secteur **Uc**, correspondant aux installations existantes de la SPA en vallée du Suzon ;
- le secteur **Uj**, correspondant à des espaces publics ou privés peu artificialisés (jardins, parcs, vergers...) présentant un intérêt paysager ou des contraintes spécifiques (topographie, paysage, accès...) - il s'agit respectivement d'un espace privé boisé et de l'espace vert situé sur l'arrière de la mairie ;
- le secteur **Us**, destiné à l'accueil de sports, loisirs et équipements publics ;
- le secteur **Uv**, à vocation d'hébergement et de loisirs (ancien village de vacances Ste Anne)
- le secteur **Uq** correspondant au projet d'écoquartier intergénérationnel de la Combe Belle Fille à vocation d'habitat.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."



Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
2. Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.
3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.
4. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – **voir le titre 2 du présent règlement.**
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
6. **En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :**
L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies et s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec l'organisation de l'ensemble du site concerné.

Sauf au sein du secteur Uq, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.

- de comporter au moins 10 % de logements aidés,
- de mettre en oeuvre, par opération, une densité moyenne de 18 logements/ha (O.A.P. de la Mairie et O.A.P. de la Rue des Lavières / Rue de la Mare) et dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent cet objectif.



7. En secteur Uc, seuls sont admis les travaux, occupations et utilisations du sol, liés et nécessaires au fonctionnement du refuge de la Société Protectrice des Animaux et extensions limitées de ces installations.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 100 m².
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 100 m².

Est en outre admise la création d'une loge de gardiennage intégrée ou accolée à un bâtiment existant, dont la surface n'excédera pas 25 m².

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

7. En secteur Uj, seuls sont admis les extensions et annexes aux constructions principales existantes sur la même unité foncière, d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² (pour chacun des secteurs Uj considérés individuellement).

8. En outre, en secteur Us, seuls sont admis les constructions, équipements, travaux, occupations et utilisations du sol liés à l'aménagement et au fonctionnement d'une zone de sports et de loisirs publique, et les équipements d'intérêt collectif.

Les constructions ne pourront pas dépasser 50 % de la surface de plancher du bâti principal existant.

Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
- la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

9. En secteur Uv :

Seuls sont admis les constructions, aménagements, travaux, occupations et utilisations du sol liés au fonctionnement du domaine de Sainte-Anne.

Les constructions ne pourront pas dépasser 50 % de la surface de plancher du bâti principal existant.

Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
- la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

10. En secteur Uq la destination principale est l'habitat. Une destination mixte de services, bureaux et équipement collectif est admise mais encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Les abris de jardins et les extensions des constructions sont interdits.

11. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :



- hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
- hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
- hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

10. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Uq.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

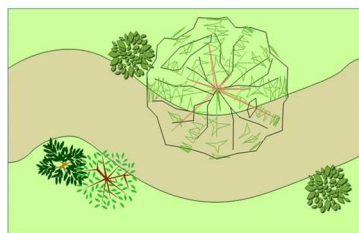
Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale de 1,50 m et devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite. En outre, cette disposition pourra être écartée en cas de création de voirie partagée.

Les cheminements piétons indépendants ne longeant pas les voiries auront une largeur minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande paysagée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à interdire les accès motorisés, hors engins d'entretien et de service.



Cheminement avec abord paysagé

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En secteur Uc, Us et Uv :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les effluents agricoles seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :



Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 4 m³ pouvant être réutilisées sur place (en conformité avec la législation sanitaire en vigueur, dans le cadre d'un usage domestique). Ce volume sera de 1 m³ par logement seulement dans le cadre de logements collectifs.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, avec un recul maximal de 12 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques des voies pour une des façades d'au moins un des bâtiments principaux. Cette règle de recul n'est pas applicable au sein du secteur Uq. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée :

- pour composer avec un bâti existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Pour le seul secteur Uq, les règles de recul s'appliqueront au périmètre de l'opération et les bâtiments devront respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives. L'implantation est libre pour les terrasses aménagées.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres (recul porté à 2m en secteur Uq).
Sauf en zone Uq, les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE U8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Uq, au sein duquel les constructions, tout en devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, présenteront un gabarit maximum de type R+1.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE U10 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions réglementaires du présent article ne sont pas applicables au sein du secteur Uq. Les constructions doivent alors être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. À noter toutefois que les toitures terrasses au sein de ce secteur ne devront pas constituer un lieu de vie, seule une accessibilité technique et d'entretien est admise.

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles édictées pourront être imposées par les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

Elles respecteront les principes suivants :



- la conception des bâtiments principaux et annexes devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente pourront être construits avec un décaissement permettant de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.

– NON OUI

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,
- **en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.**

Equipements publics :

- Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- Hors usage de toiture-terrasse, qui devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain, la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Lorsqu'ils ne sont pas dotés d'une toiture-terrasse, la toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
 - A l'exception des toitures-terrasses, les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, sans saillie. Pour les toitures-terrasses, les panneaux solaires et coffres de chauffage / climatisation disposés sur le toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).

3) FAÇADES

Une unité d'aspect sera recherchée dans le traitement des façades.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres) et s'inspirer du nuancier communal disponible en mairie.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint. La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdite (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...



Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Seules sont réglementées les clôtures sur rue.

Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).

Elles seront constituées :

- soit d'un mur de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,60 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, de 0,80 m maximum de hauteur.
Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 1,60 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,60 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

Ne sont pas applicables les pentes mentionnées ci-dessus.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m². Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE U11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.



Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation. Sauf au sein du secteur Uq, ces places de stationnement devront être aménagées à l'air libre.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2. Cette disposition n'est pas applicable au sein du secteur Uq couvert par des orientations d'aménagement et de programmation à prendre en compte.

ARTICLE U12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

5 % au moins de la superficie des unités foncières doivent être végétalisés, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pour le seul secteur Uq, les règles s'appliqueront au périmètre de l'opération.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Au sein du secteur Uq cette disposition peut être écartée lorsque le projet prévoit la plantation d'arbres à proximité immédiate de l'aire de stationnement.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés (sauf au sein du secteur Uq où les espaces verts communs seront aménagés en tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation).

ARTICLE U13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE U14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées

Zone U



de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone urbaine "UF" est affectée aux activités économiques, installations industrielles, commerciales, artisanales ou de services, qui en raison de leur importance, des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer et de leurs conditions d'exercice, nécessitent une réglementation spécifique.

Sont concernés les sites du Champ Passavent (**secteur UFa admettant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à vocation d'équipements de santé et/ou résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite**), et de Champ Pourceau.

Elle comprend en outre (identifiés sur les documents graphiques par un figuré spécifique) :

- des secteurs soumis à **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** - voir pièce n°2.2.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "



ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En zone UF stricte uniquement :**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés
- Les installations classées soumises à autorisation, et les installations destinées au stockage ou à la transformation d'hydrocarbures et de produits chimiques ou radioactifs.

- **En secteur UFa :**

Sont interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
 - les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.
 - les installations classées soumises à autorisation, et les installations destinées au stockage ou à la transformation d'hydrocarbures et de produits chimiques ou radioactifs.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Au sein de la zone UF stricte uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités (i.e. autre que d'habitation), à raison d'une loge maximum par installation, et d'une surface maximale de 25 m².

2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées (limitées à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant),
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité (i.e. autre que d'habitation),
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant (abris de jardin, garages et annexes).

3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.

- **En secteur UFa :**

1. Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'équipements de santé, de résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite.



Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

2. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités (i.e. autre que d'habitation), à raison d'une loge maximum par installation, et d'une surface maximale de 25 m².

3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes (autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'équipements de santé et résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite), ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées (limitées à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant),
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité (i.e. autre que d'habitation),
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination.

4. En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.

5. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

6. En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées à la canalisation de transport de gaz Ø250 "Fontaine-les-Dijon - Gray", matérialisées aux plans de zonage (SUP1) par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions prévues par les pièces 5.1 et 5.2 du P.L.U. : Liste et plan des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UF 3- ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- dégager la visibilité vers la voie.

Tout nouvel accès direct sur la **RD996** est interdit.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent aisément faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes motorisées, piétonnes ou cyclables doit préserver les possibilités de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

ARTICLE UF 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

1.1. - Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour...).

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu



récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE UF 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en retrait, avec un recul minimal de :

- 10 m de l'emprise publique de la RD996,
- 6 m de l'emprise des autres voies.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES (HÔTELLERIE-RESTAURATION, COMMERCE, SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF...) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

2 - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES OU D'ENTRÊTES) :

- Si la parcelle voisine est en zone 2AUF ou UF, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), et si leur hauteur totale au faîtage ou au sommet de l'acrotère n'excède pas 4,50 m, soit à plus de 5 m. de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone 2AUF ou UF, elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

Les stockages éventuels de produits dangereux, explosifs ou inflammables seront situés à 10 mètres au moins des limites séparatives des unités foncières voisines.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UF 8 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,50.

ARTICLE UF 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au point le plus élevé de la construction, ne doit pas excéder 12 mètres, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

2 - Des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des constructions singulières telles que cheminées, silos, etc. dont l'élévation résulte des impératifs techniques dans la limite d'une hauteur totale de 18 m.

3 -La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UF 10 - ASPECT EXTERIEUR

DE FAÇON GÉNÉRALE, À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE UF :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit,

– en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits ou peints est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.
- Sont interdites pour les bâtiments principaux et annexes de plus de 40 m² les toitures monopente ou à faible pente.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit en toiture comme en façade l'emploi de la tôle ondulée brute et de plaques ondulées de fibres-ciment teinte naturelle ou de tout matériau similaire d'aspect. Pour les bâtiments à usage d'activités de toute nature, pourront être utilisés des bardages couleurs (tôle laquée...) ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.



- Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont interdits les enduits gris ciment.
- La couleur des matériaux de couverture sera de teinte mate, et devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

EN OUTRE,

- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- L'implantation recherchera la meilleure adaptation possible au terrain naturel. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.
- Les toitures-terrasse devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Les bâtiments annexes, les logements, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.
- Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.
- Les enseignes et dispositifs publicitaires seront solidaires des constructions ; ils seront accrochés à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère. Sont interdites toutes les enseignes lumineuses en lettres détachées et à lumière clignotante.

CLÔTURES :

- Les clôtures seront implantées à l'alignement.
- Au carrefour de deux voies, la clôture devra dégager de l'alignement un pan coupé de 5 m de côté ou un arc de cercle de 5 m de rayon, tangent à chacun des alignements.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue sera limitée à 1,60 m par rapport au niveau du trottoir ou à défaut, de la rue.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par d'un mur plein, en harmonie avec l'existant,
 - soit d'un mur bahut en maçonnerie, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage,
 - soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UF 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).



Les aires de stationnement seront enherbées ou constituées de matériaux drainants permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE UF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

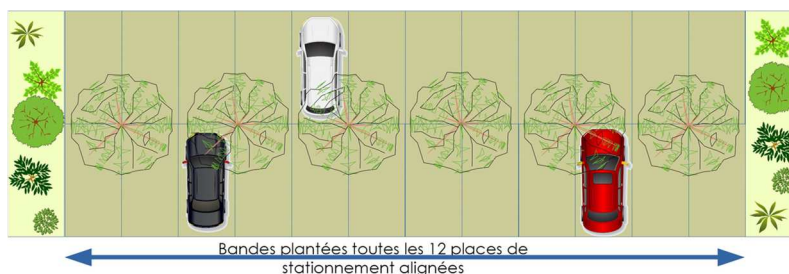
Les marges de reculement fixées à l'article UF 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UF 7 seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les limites de la zone UF avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Pour les véhicules légers, au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes seront obligatoires pour fragmenter les stationnements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées de végétaux buissonnants et arbustifs ou arborescents.



Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, régulièrement répartis et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés.

Si les bâtiments et installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

ARTICLE UF 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.



L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE UF 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations et utilisations du sol y sont autorisées, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

La zone 1AU recouvre deux sites, soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

- zone 1AU de l'extrémité Nord de la Rue des Lavières, au niveau du carrefour avec la Rue des Alisiers (secteur d'aménagement B)
- zone 1AU des rues des Lavières et de la Mare (lieudits Meix Arcan – Meix Chauvin – Les Grèves – Les Plains de Folie) – cette zone 1AU de grande taille se subdivise en 4 secteurs d'aménagement C, D, E et F.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux



mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules), et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., telles qu'elles sont définies et s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec l'organisation de l'ensemble du site concerné.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.
- de comporter au moins 10 % de logements aidés-
- de mettre en oeuvre, par opération, une densité moyenne de 17 logements/ha, et dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent cet objectif.

En outre, au sein du secteur d'O.A.P. des rues des Lavières et de la Mare, pour chacun des sous-secteurs d'aménagement définis (A, B, C, D, E et F), tout projet d'urbanisation devra s'inscrire au sein d'un projet d'aménagement prenant en compte l'ensemble de ce sous-secteur.

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.



Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

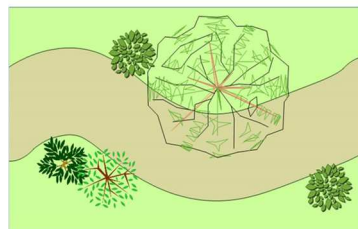
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Cheminement avec abord paysagé



ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 4 m³ pouvant être réutilisées sur place (en conformité avec la législation sanitaire en vigueur, dans le cadre d'un usage domestique). Ce volume sera de 1 m³ par logement seulement dans le cadre de logements collectifs.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, avec un recul maximal de 12 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques des voies pour une des façades d'au moins un des bâtiments principaux. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée :



- pour composer avec un bâti existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au niveau du faîtage.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).



ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux et annexes de plus de 20 m² devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente pourront être construits avec un décaissement permettant de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements du sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut et la pente des talus restera inférieure à 30 %.

- **NON**

OUI

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

- en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Les toitures-terrasse devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain.
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).

3) FAÇADES

Une unité d'aspect sera recherchée dans le traitement des façades.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint. La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).



4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Seules sont réglementées les clôtures sur rue.

Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).

Elles seront constituées :

- soit d'un mur de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,60 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 1,60 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,60 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

Ne sont pas applicables les pentes mentionnées ci-dessus.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m².

Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

5 % au moins de la superficie des unités foncières doivent être végétalisés, dont la moitié au moins d'un seul tenant.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE 1AU 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE 1AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, notamment en raison de limitations liées à la desserte et à la ressource en eau, réservée à une urbanisation future sous forme dominante d'habitat, toutefois susceptible d'accueillir une mixité de fonctions urbaines.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend un vaste ensemble situé de part et d'autre de la Rue des Lavières.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation principale à usage :



- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF

CARACTERE DE LA ZONE 2AUF

Il s'agit d'une zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée à une urbanisation future sous forme de zone d'activités économiques.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend deux unités de taille modeste, en continuité de la zone artisanale du Champ Pourceau, le long de la RD996, et entre la zone d'activités de Combe Belle Fille et le carrefour de la Route de Saussy.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 2AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :



- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.

ARTICLE 2AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE 2AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 10 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 5

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un secteur An "strict", protégé pour des motifs d'ordre écologique ou paysager, où les constructions agricoles ne sont pas admises (seules sont admises les extensions et annexes des constructions existantes).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme.



Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y compris affouillements et remblais visés aux articles R.421-19 et R.421-23).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

a – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et fonctionnellement nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation, à raison d'une seule unité par exploitation.

b – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.

c – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

d – Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Toutefois, en secteur An protégé, toutes les constructions à destination agricoles nouvelles sont interdites, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail d'une superficie inférieure à 25 m²..

2. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir le titre 2 du présent règlement.

3. En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées (SUP1) à la canalisation de transport de gaz Ø250 "Fontaine-les-Dijon - Gray", matérialisées aux plans de zonage par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions prévues par les pièces 5.1 et 5.2 du P.L.U. : Liste et plan des servitudes d'utilité publique.

- A l'intérieur des zones de danger liées aux canalisations délimitées aux plans de zonage, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme est susceptible de s'appliquer.

4. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

5. En application de l'article L151-12 et L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **Les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone A ou de son sous-secteur An**, peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes des lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50 % de l'emprise initiale du bâtiment et avec un maximum de 100 m² de surface de plancher. Les annexes devront s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de 20 m maximum de distance par rapport aux bâtiments principaux existants.

- **Les locaux rattachés à une construction à usage principal d'habitation identifiés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée à l'habitation.

6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.



- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable seulement si cela est nécessaire.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout usage autre que domestique à condition d'être déconnectée du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.



2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les effluents agricoles seront toutefois traités selon la législation spécifique en vigueur.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

Le long des routes départementales, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies sera toutefois imposé.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation s'implanteront en continuité du bâti existant.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Constructions à usage agricole : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage du bâtiment (cheminées, silos et autres ouvrages techniques exclus).

En secteur An, la hauteur des abris de pâture ouverts est limitée à 3,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à U.

BÂTIMENTS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉS :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.



Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats sombres rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

La disposition, les toitures et façades des ouvrages techniques ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, ne font l'objet d'aucune prescription. Ils devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux sera exigée.

ARTICLE A 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE A 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 6

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit des grands ensembles naturels de la commune, notamment espaces forestiers, vallée du Suzon, parcs ou zones de vergers jouxtant le bâti...

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique, et de la présence de risques naturels (zones inondables du Suzon).

Elle comprend en outre les secteurs suivants :

- **le secteur Nb** : Piste de BMX de Dessus de Combaule ;
- **le secteur Nc** : repérant des abris de pâture pour chevaux existants ;
- **le secteur Nd** : club de dressage canin de Dessus de Combaule ;
- **le secteur Ne**, d'activité équestre au Nord-Est du bourg, et en continuité du site de BMX (Dessus de Combaule) ;
- **le secteur Nj**, de jardins familiaux et vergers à l'Est du bourg ;
- **le secteur Np** destiné au projet d'atelier communal.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les entrepôts,
 - les constructions et installations à usage agricole ou forestier, **dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les abris ouverts nécessaires au bétail, **dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les aires de stationnement, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les dépôts de véhicules, et les garages collectifs de caravanes,
 - le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les carrières
 - les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés
 - les dépôts de véhicules usagés
 - les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- **A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage,** toute construction nouvelle est interdite, et les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait du risque d'inondation sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A. Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

1. Lorsqu'ils sont admis, la superficie maximale des abris ouverts nécessaires au bétail ne pourra excéder 25 m².
2. La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.
3. A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.
4. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir le titre 2 du présent règlement.
5. En application de l'article L151-12 et L151-11 du Code de l'Urbanisme :
 - **Les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone N,** peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50 % de l'emprise initiale du bâtiment et avec un maximum de 100 m² de surface de plancher. Les annexes devront s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de 20 m maximum de distance par rapport aux bâtiments principaux existants.



- Les locaux rattachés à une construction à usage principal d'habitation identifiés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée à l'habitation.

6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

B. Dispositions spécifiquement applicables au sein des différents secteurs :

1. En secteur Nb, seuls sont admis les occupations et utilisations du sol, liées et nécessaires au fonctionnement à l'aménagement et à l'exploitation de la piste de BMX ou aux installations sportives. La réalisation d'une construction liée à l'activité (bureau, permanence ou stockage de matériel), d'une surface maximale de 100 m² est en outre autorisée.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

3. En secteur Nc, seule est admise la réfection ou la reconstruction à l'identique des abris ouverts de pâture.

4. En secteur Nd, seules sont admises les occupations et utilisations du sol, liées et nécessaires au fonctionnement du Centre de connaissance canine. La réalisation d'une construction liée à l'activité (bureau, permanence ou stockage du matériel associatif), d'une surface maximale de 80 m² est en outre autorisée.

5. En secteur Ne, seuls sont admis les constructions, travaux, occupations et utilisations du sol, liés et nécessaires au fonctionnement du centre équestre existant, et les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à la surveillance des installations équestres, dans la limite d'une seule unité par secteur.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m².



- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m².
- Les constructions soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées devront respecter les reculs de réciprocité prévus par la réglementation applicable.
- En outre, les constructions devront respecter un recul minimal de 20 m par rapport aux limites du secteur Ne, tel qu'il est matérialisé sur les plans de zonage (bande non aedificandi).

6. En secteur Nj :

Seuls sont admis les abris de jardin d'une superficie inférieure à 5 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m, et la réfection à l'identique des constructions existantes.

7. En secteur Np :

Seuls sont admis les constructions, travaux, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires au fonctionnement du futur atelier communal, et dans la limite d'une superficie maximale inférieure ou égale à 700 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnectée du réseau public d'alimentation.



L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Zone N stricte :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

Tous secteurs :

Toute construction ou installation, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (S.P.A.N.C.) est obligatoire. Ce dernier 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone N stricte :

Les constructions sont soumises à un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Tous secteurs :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

Le long des routes départementales, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la voie sera toutefois imposé.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



Les extensions des bâtiments à usage d'habitation s'implanteront en continuité du bâti existant.

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

En secteur Ne, notwithstanding les reculs prévus par la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental ou installations classées), un recul de 20 m est imposé par rapport aux limites de la parcelle n°94 (bande non aedificandi portée aux plans de zonage).

En secteur Np, les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en zone N.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

En secteur Nc, la hauteur des abris de pâture ouverts est limitée à 3,50 m.

En secteurs Nb et Nd, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 3,5 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



En secteur Np, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 9 m au faitage.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Identique à U

AUTRES CONSTRUCTIONS :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 10 m²). Les toitures terrasse sont interdites.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle. Seront utilisés des bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau ou technique d'aspect similaire, permettant une bonne intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.



ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE N 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES



TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 : Dispositions générales du Code de l'Urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

ANNEXE 2 : Espaces boisés classés

ANNEXE 3 : Lexique

ANNEXE 4 : L'assainissement individuel

ANNEXE 5 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

ANNEXE 6 : Sécheresse et construction sur sol argileux : réduire les dommages

ANNEXE 7 : Rappels concernant le stationnement

ANNEXE 1 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLE L.111-9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R.111-1 - [...]

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R.111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

ARTICLE R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU À CRÉER

ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'arrêté préfectoral mentionné en 5ème alinéa et 3ème sous-alinéa de l'article L 130-1 définit les 7 catégories de coupes dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cet arrêté figure ci-après.

Arrêté Préfectoral du 22 NOVEMBRE 1978
portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois

Cet arrêté préfectoral dispose :

ARTICLE 1er : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Annexes

- Catégorie 1 - coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35 % du volume sur pied au premier passage et 20 % aux passages suivants.
- Catégorie 2 - coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- Catégorie 3 - coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
- Catégorie 4 - coupes rases de taillis simple respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 5 - coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.
- Catégorie 6 - coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

Catégorie 1	4 hectares
Catégorie 2	2 hectares
Catégorie 3	2 hectares
Catégorie 4	2 hectares
Catégorie 5	4 hectares

2°) que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :
- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 AOÛT 1963,
- soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3 - LEXIQUE

LEXIQUE

AIRE DE STATIONNEMENT (dimensionnement)

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Une aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m², soit 12,5 m² pour le stationnement proprement dit (5 m x 2,5 m) et de 12,5 m² de dégagement.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

ANNEXES / EXTENSIONS

Annexe : Dépendance de petite taille de construction existante détachée du bâtiment principal (piscine, garage, bûcher...).

Extension : Dépendance accolée à un bâtiment principal, offrant une communication directe à ce dernier (véranda, cellier, cave, garage, bûcher, pièce supplémentaire...).

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

BATIMENT / CONSTRUCTION / CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CAMPING (terrain de)

Toute ouverture de camping est soumise à permis d'aménager dès lors qu'il offre plus de 6 emplacements et peut abriter plus de 20 campeurs (art. R421-19 du Code de l'urbanisme).

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R421-19 est soumise à déclaration préalable.

CARAVANES (stationnement de)

Article R111-47

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver,

sous réserve de l'application éventuelle des articles L113-1 à L113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L141-1 du Code forestier.

Article R111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Nonobstant les dispositions des articles R111-48 et R111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R421-19 et au e de l'article R421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement de plus de six caravanes est soumis à permis d'aménager.

Le stationnement d'une caravane isolée pendant plus de 3 mois est soumis à déclaration préalable.

Voir : Code de l'urbanisme R421-19 et R421-23.

CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à une autorisation préfectorale.

En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Textes : Code Minier : articles 105 et 106, décrets d'application.

CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain.

Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée, ainsi que les servitudes qui s'y rattachent. Valable 18 mois, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage.

Elle n'est réglementée que si la commune en décide ainsi dans son P.L.U. La commune peut en outre prendre une délibération soumettant l'ensemble des travaux de clôture à déclaration préalable afin d'avoir connaissance des projets en cours et d'évaluer leur conformité au P.L.U.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface au sol de la construction (voir "emprise au sol") et la superficie totale du terrain.

COEFFICIENT DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE OU ECOAMENAGEABLE (ou coefficient de biotope par surface)

Part de la surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation, dans le but « d'assurer la sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc » (source : environnement-magazine.fr). Le calcul du coefficient de surface non imperméabilisée ou écoaménageable, introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire, d'un projet en réponse à plusieurs objectifs : améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique, développer les fonctions naturelles des sols, infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique, créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore. (voir Annexe 11 du règlement)

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage...) pouvant être

traités séparément.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiés que dans un cadre collectif.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des équipements privés de même nature.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction préexistante à un projet sur une unité foncière.

DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante.

Afin de permettre l'accès des services de secours, les aires de demi-tour seront dimensionnées a-minima conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics – pompiers, ordures ménagères... – puissent y circuler).

DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules, ...) et distinct d'une "aire de stationnement" (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Possibilité pour la collectivité d'acquérir prioritairement des tènements lors de leur cession. Il concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et il est institué par délibération du Conseil Municipal.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à l'implantation des voies publiques (automobiles ou piétonnières), des ouvrages publics (Équipements d'infrastructure et de superstructure), des installations d'intérêt général (Voir définition ci-dessous) et des espaces verts publics (à créer ou à acquérir) et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles.

A l'intérieur de chaque P.L.U., on trouve une annexe qui fournit la liste des emplacements réservés portés sur le plan avec leurs superficies, leurs affectations et la désignation de l'autorité bénéficiaire chargée de l'acquisition.

EFFET DE LA RESERVATION D'UN EMBLACEMENT :

- SUR L'OCCUPATION DU SOL

Le classement d'un terrain en emplacement réservé interdit qu'il soit construit, qu'il soit loti, qu'un établissement classé y soit ouvert, etc.

Cependant, un permis de construire peut y être accordé pour une construction à caractère précaire.

- VIS-A-VIS DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN

Dès qu'est opposable le P.L.U. comportant l'emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir le terrain dans un délai maximum de un an à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer.

- VIS-A-VIS DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Dès que le plan est rendu public, le bénéficiaire peut acquérir le terrain soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord avec le propriétaire, en recourant à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Si, passé le délai de deux ans, l'emplacement réservé n'a pas été acquis, le propriétaire peut demander au juge de l'expropriation un transfert de propriété. Le juge évalue alors le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire ne dispose pas du droit de préemption.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,

ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES BOISES

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
- les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.

Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement de bois, forêts, haies ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, permet d'interdire les défrichements et les divers modes d'occupation des sols incompatibles avec les boisements ainsi que de contrôler les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation.

FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur mesurable.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "Limites séparatives de l'unité foncière".

HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres, accolées soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

HABITATIONS JUMEEES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux constructions.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres : x mètres maximum, à l'égout ou l'acrotère (partie haute de la façade) ou au faîtage du toit.

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux sous la forme R + y + C avec R pour Rez-de-chaussée et C pour Combles, par exemple.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Trois critères combinés doivent être retenus :

1 - L'installation doit avoir une fonction collective,

- 2 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- 3 - Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- la façade sur rue (1).

Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du Code Civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès aux combles. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

OPPOSABILITE AUX TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

PARCELLE :

Terrain d'un seul tenant, constituant l'unité cadastrale de base (voir unité foncière)

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux exigences de bonne insertion dans l'environnement, de qualité architecturale et de desserte en équipements publics.

Le permis de construire est obligatoire :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondations.
- En cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante.
- En cas d'adjonction de niveau supplémentaire.
- En cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

La décision est prise, de façon générale, par le Maire après instruction du dossier par les services retenus par la commune.

Le permis de construire est valable deux ans.

PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones, ou sur certains éléments spécifiquement désignés, par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir peut-être exigé.

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et qui schématise les dessertes, les accès et la localisation des équipements publics.

PREEMPTION

Voir "Droit de Préemption Urbain"

REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'État et une grande partie des forêts communales).

L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 12% des recettes encaissées.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme.

REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs, de logements anciens).

RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier.

RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, sans but immédiatement défini, par une collectivité publique (État, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

RETRAIT OU REcul

Distance entre une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

RUINE

Restes d'une construction inhabitée et en état manifeste d'abandon et d'écroulement. Au titre du présent règlement, sera également considérée comme ruine, toute construction qui n'est plus soumise à la taxe d'habitation.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire. Elle a pour effet l'interdiction de bâtir ou de dépasser une certaine hauteur lorsque le respect des dispositions d'urbanisme sur un terrain voisin l'exigent.

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles jointives (d'un seul tenant) et appartenant à un même propriétaire.

VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture.

VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

ANNEXE 4 – L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

DEFINITION

C'est l'ensemble du dispositif de collecte, de prétraitement, d'épuration et d'évacuation de toutes les eaux usées domestiques provenant des W.C., cuisine, salle de bains, buanderie d'un pavillon ou d'un immeuble d'habitation.

Une telle installation est obligatoire dans tous les cas où les eaux usées ne peuvent pas être dirigées dans un réseau d'égout aboutissant à une station d'épuration. Il faut la concevoir dès le début du projet de construction ou de restauration pour des raisons techniques et financières.

BUT

- Éviter la contamination des eaux d'alimentation afin de ne pas favoriser la propagation des maladies à transmission hydrique.
- Éliminer les nuisances provoquées par la stagnation d'eaux usées chargées en matières organiques (vue, odeurs, prolifération d'insectes).

PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Il sera le plus souvent assuré par une fosse toutes eaux dans laquelle se produisent des phénomènes physiques de décantation des matières lourdes, de séparation des graisses, et biologiques de liquéfaction des matières par des bactéries spécifiques.

La ventilation de cet appareil doit être assurée par un tuyau de diamètre 100 mm débordant au-dessus de la toiture (prolongement d'un tuyau de chute de WC par exemple).

La fosse "toutes eaux" ne constitue pas un moyen d'épuration à elle seule, mais prépare seulement les eaux usées en vue de leur épuration.

Les fosses dont la hauteur de liquide est inférieure à un mètre, ne sont pas autorisées.

EPURATION

Cette phase qui consiste à dégrader les matières organiques au moyen de micro-organismes fixées sur un support naturel (le sol) ou artificiel (dans le cas du filtre bactérien percolateur) et à éliminer la plupart des germes susceptibles d'engendrer des maladies, est obligatoire dans toutes les filières d'assainissement.

Elle peut, suivant les cas, être assurée par différents moyens :

- Tranchée d'infiltration à faible profondeur (30 ou 50 cm)
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Terre d'infiltration non drainé
- Lits d'épandage à faible profondeur
- Filière compacte réglementaire (zéolithe)

Les filtres à cheminement lent, inefficaces et facilement colmatables, sont interdits.

EVACUATION

Le moyen d'évacuation est fonction de la filière d'assainissement choisie, laquelle est dictée par le contexte local (nature du sol, surface disponible, sensibilité du milieu récepteur). L'idéal est de réaliser à la fois l'épuration et l'évacuation par le même dispositif ; c'est le cas de l'épandage dans le sol.

Le puits perdu qui n'assure aucune épuration, et pollue les eaux souterraines, est interdit depuis de nombreuses années.

ENTRETIEN

Il consiste essentiellement en la vidange de la fosse dans laquelle s'accumulent des matières non biodégradables qui, après un temps variable suivant le volume de l'appareil et son utilisation, réduisent sensiblement sa capacité utile, provoquant ainsi des pertes de matière non liquéfiées.

C'est pourquoi, il est bon d'interposer entre la fosse et le dispositif d'épuration, un préfiltre appelé également décolloïdeur ou contrôleur de fonctionnement, conçu pour se colmater lorsque les matières non suffisamment liquéfiées s'échappent de la fosse. Ce signal indique alors la nécessité de vidanger la fosse, opération qui doit être effectuée dès que les boues atteignent la moitié de la hauteur de l'appareil. A noter que plus la fosse sera grande, plus les vidanges seront espacées.

Les vidanges peuvent être effectuées par une entreprise spécialisée ou au moyen d'une tonne à lisier. Dans ce cas, l'épandage doit avoir lieu sur les terres labourables.

ERREURS A EVITER LORS DE LA REALISATION D'UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE D'ASSAINISSEMENT

- L'évacuation des eaux pluviales dans la fosse ou le dispositif d'épuration et d'évacuation des eaux usées ne peut être envisagée sans compromettre le bon fonctionnement de système. L'installation n'est pas dimensionnée pour recevoir de tels volumes d'eau qui, en outre, ne nécessitent aucune épuration. Il convient donc de les évacuer séparément.

- L'utilisation de drain type "agricole" pour assurer la diffusion des eaux usées dans le sol ou sur les lits filtrants (filtre à sable) est à proscrire. Ce type de drain qui comporte des trous de très faibles dimensions, se colmate facilement du fait de la nature des eaux à diffuser. De plus, il est conçu pour drainer l'eau du sol et non pour la diffuser. Il convient d'utiliser des matériaux rigides appelés tuyaux d'épandage, dont les trous ou les fentes ont une section d'au moins 5 mm dans leur plus petite dimension.

L'enfouissement trop profond et sans regard de visite des appareils, est inacceptable. Il faut placer les appareils à faible profondeur dans le sol et en tout état de cause, réaliser des tampons et des regards de visite au niveau du sol afin de pouvoir facilement localiser une éventuelle anomalie et assurer l'entretien nécessaire.

La zone d'épandage ou le filtre à sable doit être placé hors de toute zone de tassement. La surface peut être engazonnée, mais en aucun cas, il ne faut :

- que les véhicules transitent sur ce dispositif (risque d'écrasement des tuyaux d'épandage et de compactage des matériaux),
- y cultiver des légumes (danger de contamination),
- planter des arbres (les racines peuvent obstruer et perturber la pente des tuyaux d'épandage).

Les dispositifs d'entrée d'air ne peuvent pas remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement individuel décrits ci-dessus dans le paragraphe "Prétraitement des eaux usées".

Pour tout renseignement, s'adresser au S.P.A.N.C. (service Public d'Assainissement Non Collectif) de votre commune ou de votre intercommunalité (Communauté de communes ou d'agglomération...).

Principe de mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome :



Constitution de la filière

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes de prétraitement, d'épuration et d'évacuation des eaux usées domestiques.

Le prétraitement (1 sur le schéma)

Le dispositif reçoit l'ensemble des eaux usées de l'habitation (eaux vannes et eaux ménagères).

Il est effectué soit par :

- ☞ une fosse toutes eaux ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à boues activées ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

A la sortie d'un prétraitement, l'effluent est simplement décanté et liquéfié et est encore chargé aussi bien en polluant organique qu'en germes pathogènes.

L'épuration des effluents (2 sur le schéma)

Le traitement, en utilisant le sol, naturel ou reconstitué, permet d'assurer l'épuration des eaux usées grâce aux microorganismes qui s'y développent.

Il est réalisé prioritairement par tranchées d'épandage, installées dans le sol naturel. Cette filière assure une épuration satisfaisante des effluents prétraités et une dispersion efficace dans le sol.

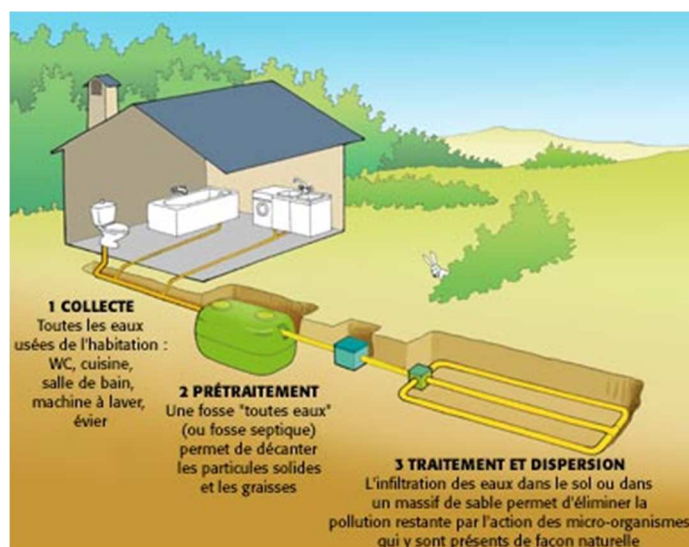
Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'installation d'un épandage souterrain par tranchées, il est fait appel à des dispositifs de substitution avant évacuation des eaux traitées dans le milieu superficiel (par exemple, un lit filtrant drainé).

L'évacuation des effluents

Elle est effectuée :

- ☞ prioritairement dans le sol (la protection des eaux souterraines est assurée, sauf situation hydrogéologique particulière), (3 sur le schéma)
- ☞ exceptionnellement par rejet vers le milieu hydraulique superficiel. (4 sur le schéma)

Tout système ne répondant pas à ces règles de conception devra être soumis à dérogation préfectorale (Art. 12 de l'arrêté du 6 mai 1996).



Les filières utilisables sont fonction du type de sol (apte ou non à l'assainissement individuel, hydromorphie, remontées de nappe...). Le S.P.A.N.C. détermine la filière appropriée.

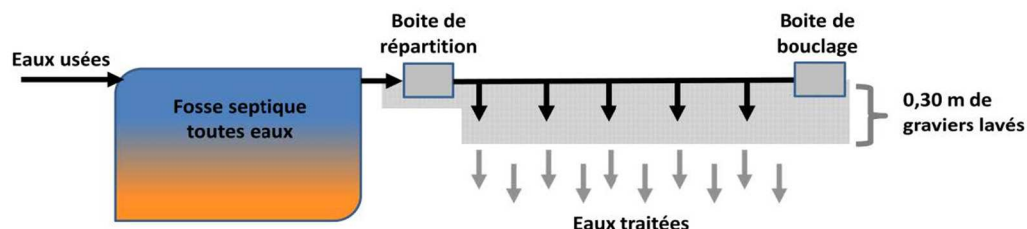
Implantation du dispositif

Le dispositif d'assainissement doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Il doit respecter une distance minimale de :

- 35 m par rapport à un puits ou tout captage d'eau potable ;
- 5 m par rapport à l'habitation ;
- 3 m par rapport à une clôture de voisinage ou un arbre.

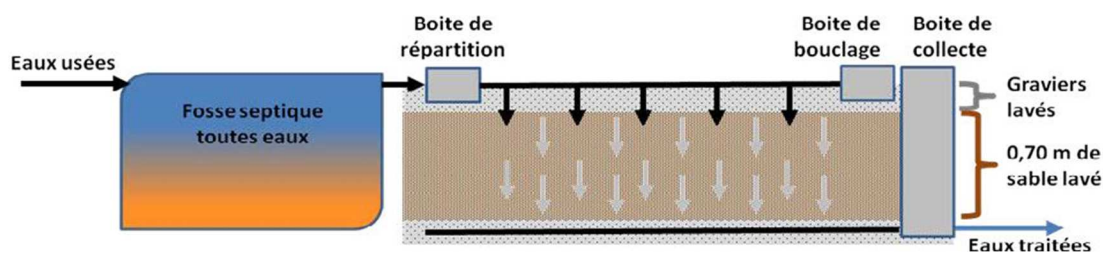
FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS LE SOL EN PLACE



Nécessite un sol adapté au traitement et à l'évacuation des eaux usées (en particulier la perméabilité)

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS UN SOL RECONSTITUE (FILTRE A SABLE)

Lit filtrant vertical non drainé



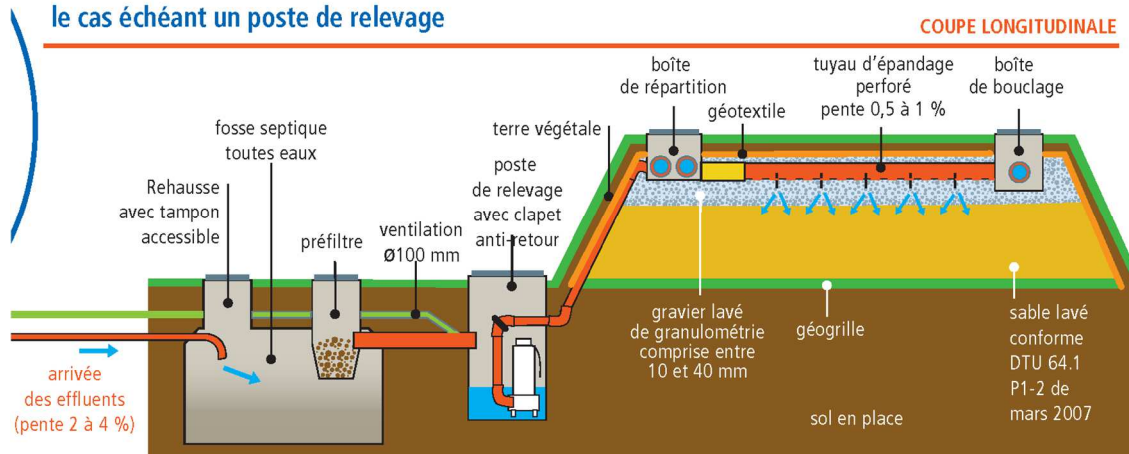
Filtre à sable vertical drainé

Lit filtrant à flux horizontal

FOSSE ET LIT FILTRANT DRAINE A FLUX VERTICAL A MASSIF DE ZEOLITHE

LE TERTRE D'INFILTRATION

Le tertre est totalement hors sol et nécessite le cas échéant un poste de relevage



Source : Agences de l'Eau RMC / Adour-Garonne / Loire Bretagne

ANNEXE 5 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

RÈGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES**Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique****Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat.****Article L531-1**

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit. Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Article L531-3

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité.

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative. Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

Article L531-4

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

Article L531-5

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

Article L531-6

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;

b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative

compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-7

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des prescriptions imposées pour l'exécution des fouilles, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a exposées.

Il peut, toutefois, obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par l'Etat.

Article L531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5. L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Section 2 : Exécution de fouilles par l'Etat.**Article L531-9**

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes. A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par une décision de l'autorité administrative qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par de nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

Article L531-10

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux. Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.

L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

Article L531-11

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'Etat lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'Etat et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'Etat peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L. 531-5 et L. 531-16.

Article L531-12

Sont compris parmi les immeubles pouvant être expropriés ceux dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder aux immeubles faisant l'objet de l'expropriation principale, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles.

Article L531-13

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.

Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.

Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

Section 3 : Découvertes fortuites.

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification. Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure régie par l'article 716 du code civil.

Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

Section 4 : Objets et vestiges.

Article L531-17

Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18

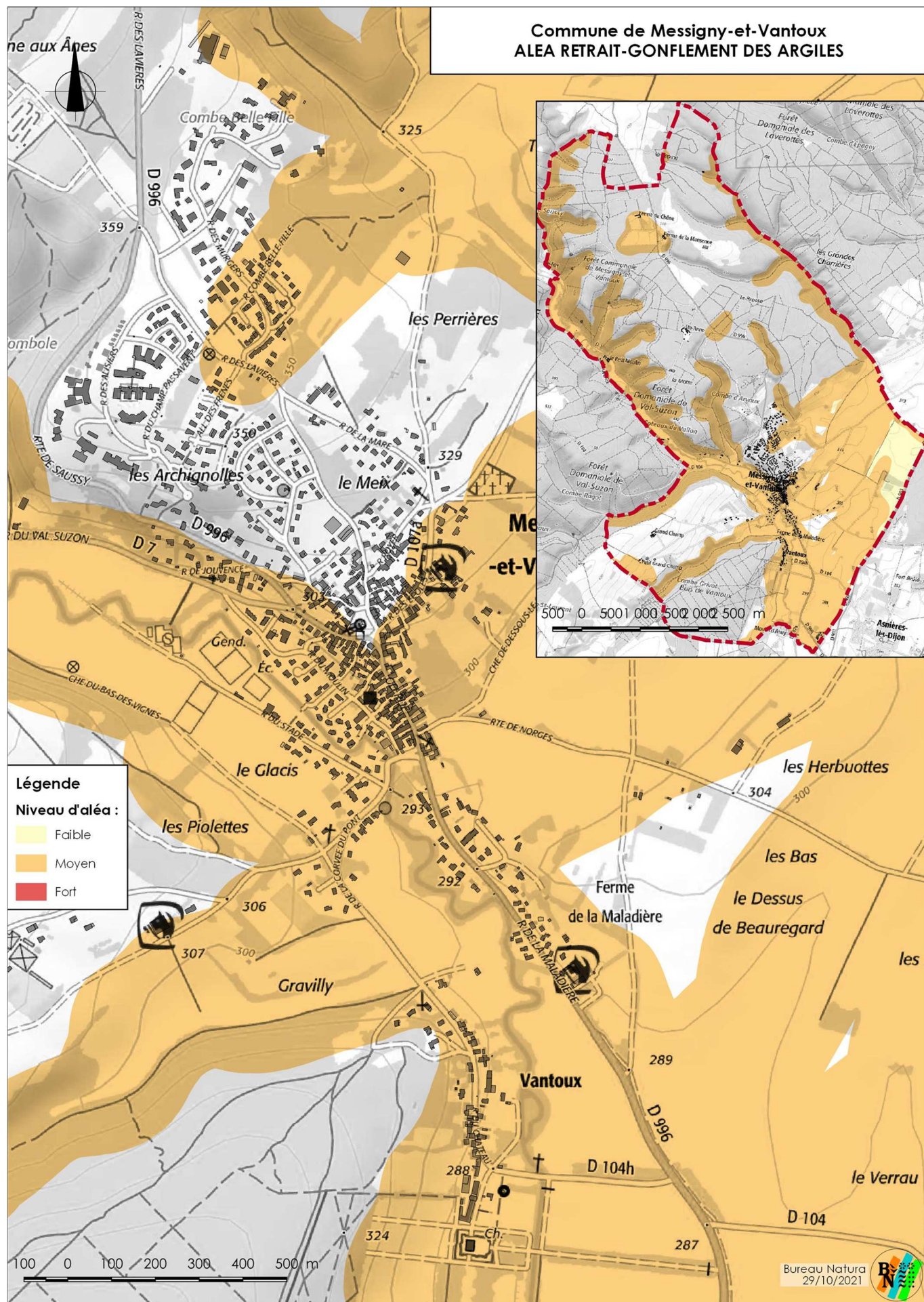
Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ANNEXE 6 – SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX

Cartographie et dispositions constructives à mettre en oeuvre



SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX :

réduire les dommages



Les désordres aux constructions consécutifs à la sécheresse touchent plus de 75 départements. Ils présentent un coût élevé pour la collectivité et gênent de très nombreux habitants. Cependant l'ampleur de cette sinistralité et des indemnités peut être largement limitée par le respect des règles de construction et par la prise en compte des conditions géologiques locales.

En effet, le coût d'adaptation au sol, garant de la pérennité de la maison, est sans rapport avec les frais et les désagréments des désordres potentiels. C'est pourquoi agir pour la prévention est l'intérêt de tous.

Vous êtes constructeur : votre responsabilité peut être engagée. Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages. La jurisprudence précise qu'un évènement relevant de la catégorie des catastrophes naturelles, au sens de la loi du 13/07/1982, ne constitue pas nécessairement pour autant un cas de force majeure exonératoire de la responsabilité des constructeurs.

En effet, les deux conditions posées par l'article L 125-1 du code des assurances sont " que la cause déterminante des dommages soit l'intensité anormale d'un agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'aient pu empêcher leur survenance " (Cour de Cassation, CIV 1^{ère} chambre 09/06/1998 et 07/07/1998, 3^{ème} CIV 27/06/2001).

Ensemble: mobilisés pour réduire les futurs dommages dus au retrait-gonflement. Cette brochure présente des recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs sur sol argileux. En les mettant en œuvre, vous limitez le risque de désordres. De plus, lorsque la commune sur laquelle vous construisez est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement, ces recommandations sont réglementaires et connues du grand public.

Les techniques de réparation des constructions endommagées par la sécheresse ne sont pas abordées ici.



Avec le soutien du secrétariat d'État au logement (DGUHC) et en collaboration avec les représentants des professionnels du bâtiment, de l'assurance et de la géotechnique.



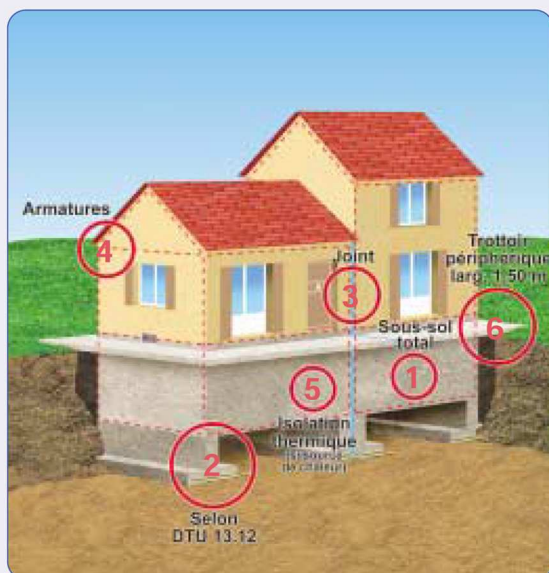
Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.



Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

■ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. ❶ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



■ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; ❷



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; ❸

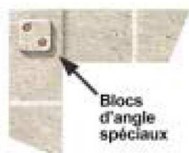


DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

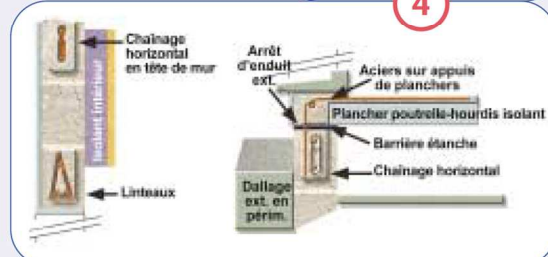
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de pré-dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

ou

- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



4



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ; ⑤
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. ⑥

DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

- Certaines dispositions sont **interdites**, telles que :
 - toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1 H pour les arbres isolés et 1,5 H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; ①
 - le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction ; ②
- Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :
 - les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ; ③
 - l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; ④
 - le captage des écoulements superficiels – avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; ⑤
 - sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.

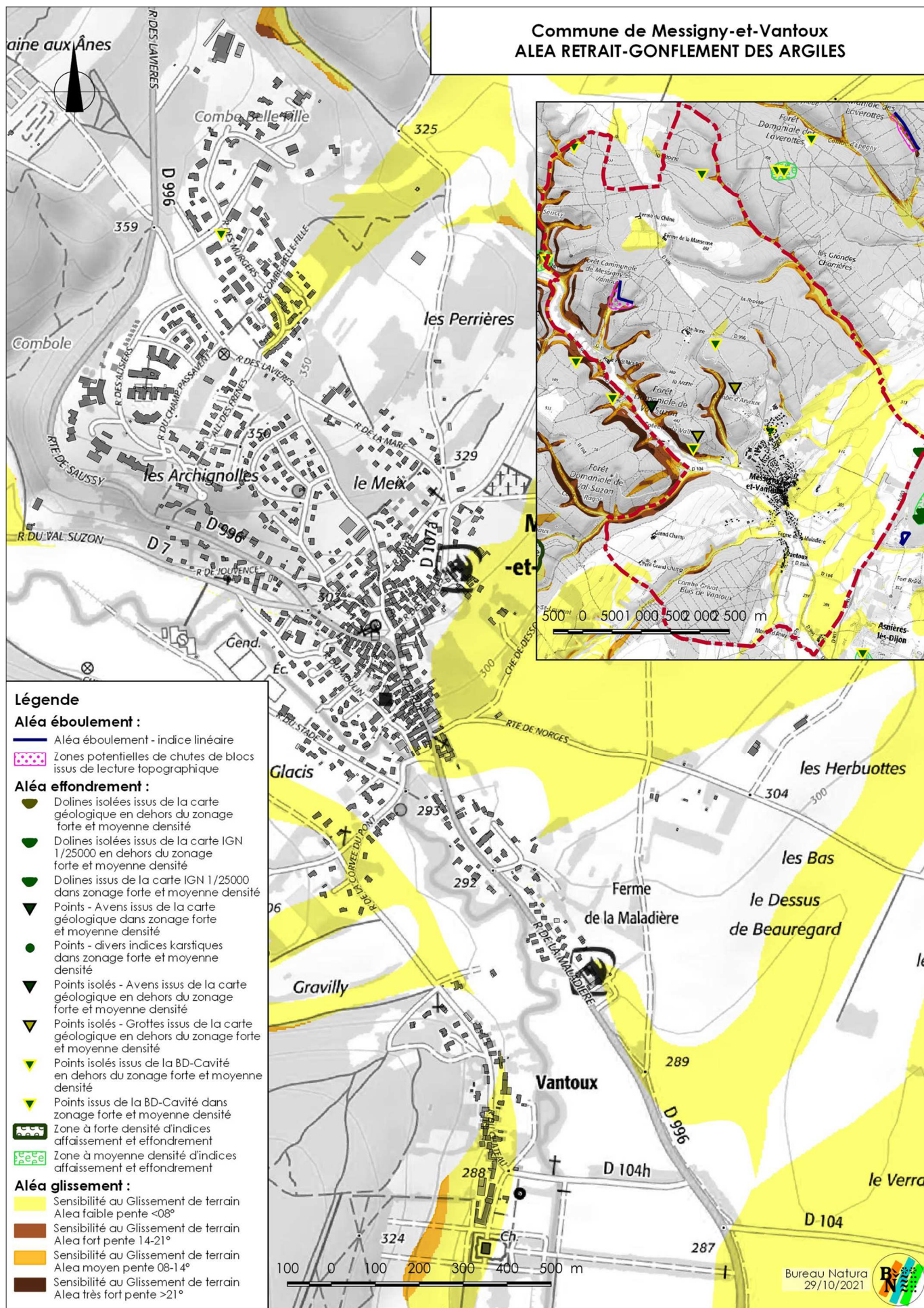


ANNEXE 7 – ALÉA MOUVEMENTS DE TERRAIN (ATLAS DÉPARTEMENTAL CEREMA)

Cartographie

Voir : <https://www.cotedor.gouv.fr/atlas-departemental-des-mouvements-de-terrains-de-r3172.html>

Commune de Messigny-et-Vantoux ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



ANNEXE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT - RAPPELS

- Les articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'urbanisme, précisent que :

-

- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...]

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.

- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

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

- Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MESSIGNY ET VANTOUX

(21408)



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PIÈCE 4.1 : RÈGLEMENT TEXTUEL

PLU approuvé le 17/01/2022

Procédure prescrite par délibération du : 09/05/2022

Mise en compatibilité approuvée par délibération du :

DATE ET VISA

DOSSIER D'APPROBATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr



<u>DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>43</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	65
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>74</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF	87
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>91</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	92
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>99</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	100
<u>ANNEXES</u>	<u>108</u>
ANNEXE 1 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.	110
ANNEXE 2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	112
ANNEXE 3 - LEXIQUE	114
ANNEXE 4 – L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	122
ANNEXE 5 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES...	127
ANNEXE 6 – SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX	130
ANNEXE 7 – ALÉA MOUVEMENTS DE TERRAIN (ATLAS DÉPARTEMENTAL CEREMA) ..	135
ANNEXE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE STATIONNEMENT	137



TITRE 1

DISPOSITIF

RÉGLEMENTAIRE DU

P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



Préambule :

La commune n'a pas fait le choix d'adopter le contenu modernisé du P.L.U. en application du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016*).

Les anciens articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme restent donc applicables dans la rédaction du règlement.

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L424-1, L102-13, R.111-2, R111-4, R111-26 R111-27 du Code de l'urbanisme.
2. L'article L111-11 du Code de l'urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

Dispositif réglementaire du P.L.U.



j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements

du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du paysage, du patrimoine, et de la biodiversité, protégés au titre des articles L151-19 et L151-23.

2 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone UA** – zone urbaine mixte correspondant aux zones bâties anciennes du bourg et de Vantoux (centre historique)
- **la zone U** – zone urbaine mixte. Elle comprend les secteurs Uc, Us, Uv et Uq
- **la zone UF** – zone urbaine à vocation d'activités. Elle comprend le secteur UFa.

3 – Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone 1AU** – zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- **la zone 2AUF** – zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée, non ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone A** : zone agricole.

4 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans. Cette zone comprend :

- **la zone N**, zone naturelle ou forestière, à protéger. Elle comprend les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np.



TITRE 2

DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Des éléments du patrimoine architectural, historique ou écologique à protéger sont délimités sur les documents graphiques, en particulier dans le bourg et à ses abords. Différentes prescriptions sont ainsi établies afin d'assurer leur préservation.

Ces items concernent des ensembles bâtis ou des éléments ponctuels, ainsi que deux ensembles bâtis paysagers significatifs associant des constructions et leur parc attenant. Sont en outre protégés des éléments végétaux présentant un intérêt écologique et paysager (éléments bocagers relictuels à l'Est du territoire et ripisylves du Suzon, constitutifs de la trame verte et bleue).

Éléments patrimoniaux architecturaux bâtis ou ponctuels (numéros 1 à 31 aux plans de zonage)

Liste des éléments protégés :

Patrimoine architectural remarquable ou très intéressant témoignant du passé de Messigny-et-Vantoux :

1. La maison d'Humbert Lucot (façade, toiture avec lucarnes maçonneries à fronton)
2. Le colombier du domaine Lucot
3. La tour seigneuriale du 14^{ème} siècle et le colombier
4. La maison seigneuriale et les murs du chemin de Ronde
5. La ferme avec porche
6. La ferme avec portail Grande rue
7. La maison bourgeoise
8. L'école Jobard
9. Le moulin de Messigny
10. L'aqueduc et le pont aqueduc et le regard de la prise d'eau du Rosoir
11. La fontaine
12. Le Lavoir de Messigny
13. Front bâti de maisons de bourg place de l'église et haut de la Grande rue
14. Ensemble de petites maisons de vigneron
15. Alignement de pignons et murs de clôture de fermes Grande rue
16. Ensemble de fermes à l'entrée du bourg ancien Grande rue
17. Le mur du cimetière
18. La maison de Robert Albert « rebouteux » à Vantoux
19. Ancienne mairie de Vantoux
20. Le Lavoir de Vantoux
21. Les ruines du moulin de Vantoux
22. La croix de Grandchamp
23. La croix du Vallon
24. La croix blanche
25. Tour de l'ancien Hôtel de Jouvence
26. Ferme Baron
27. Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ
28. Ferme de Petit Grandchamp
29. Murets de pierre sèche des rues des Lavières et de la Mare

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



30. Édicules de la Source du Rosoir

31. Moulin du Rosoir

Éléments patrimoniaux ponctuels ou bâtis identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le PLU identifie ci-après plusieurs types d'éléments bâtis à préserver : lavoirs, calvaires, anciennes habitations ou bâtiments, éléments d'architecture traditionnelle...

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

Pour les constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées dans le respect des volumes et proportions du bâtiment existant.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (galeries, colombages, piliers et encadrements en pierres...). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

Des dispositions complémentaires spécifiques figurent en regard de certains de ces éléments, ci-après.

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



1 et 2– Maison d'Humbert Lucot et colombier du domaine Lucot

- Adresse et n° de parcelle

Place de l'église. N°616 et N°737

- Repérage sur la carte

N°1 et N°2

- Datation

1636

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Maison d'Humbert Lucot : façade ordonnancée, toiture en tuiles plates de petite dimension dites « de Bourgogne », cheminée en brique, lucarne sur versant à fronton en maçonnerie de pierre de taille. Corniche de sous-toiture et encadrement de fenêtre en pierre. Balcon en pierre avec garde corps en fer forgé

Colombier : toiture en pavillon en tuile plate, épi de faîtage, corniche et bandeau intermédiaire en pierre. Linteau et encadrement en pierre

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les caractéristiques de la toiture (lucarnes, souches de cheminée, corniches de sous toitures)

Préserver les caractéristiques des façades

Mise en valeur du colombier avec reprises des enduits à la chaux aérienne



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



3 – Tour seigneuriale du XIV^e s. et colombier

- Adresse et n° de parcelle

N°3 Grande rue. N°65

- Repérage sur la carte

N°3

- Datation

14^{ème} siècle

- Intérêt :

- ☐ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Tour seigneuriale, charpente du colombier, cave avec colonnes, Souche de cheminée en pierre conduit circulaire. Toiture en pavillon en tuile plate de bourgogne, fenêtre à meneaux, encadrement en pierre. Porche couvert avec portes charretières, arc en anse de panier, encadrement en pierre à voussoir et passage piéton. Ouvertures en attique
Site archéologique : reste d'une chapelle dédiée à saint Léger dans la cour de cette propriété

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les tuiles plates
Préserver la souche de cheminée
Réhabiliter la façade avec la réalisation d'un enduit à la chaux aérienne (suivant nuancier de couleur) (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Reprise des joints de pierre des arcs de la porte charretière et du passage piéton en enduit coloré à la chaux
Conservser les fenêtres à meneaux de la façade arrière avec remplacement des menuiseries
Supprimer l'évacuation d'eaux usées en façade



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



4 – Maison seigneuriale et murs du chemin de ronde

- Adresse et n° de parcelle

Impasse du presbytère parcelles N° 70, 75, 105

- Repérage sur la carte

N°4

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Construit sur une ancienne dépendance seigneuriale, avec jardin, reste d'un mur d'enceinte et chemin de Ronde. Cave voûtée de grande dimension, Charpente en chêne de belle facture. Fresque sur une partie du mur dans les combles. Chaînage d'angle en harpage et encadrement en pierre de taille, Toiture tuiles plates sur la partie principale et tuiles mécaniques sur le reste. Terrasse construite sur trois arcs

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**,

- Dispositions réglementaires

Préserver les enduits de façades à la chaux
Conserver les chaînages d'angle en pierre
Supprimer les volets à écharpes en Z
Préserver l'embranchement extérieur



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



5 – Ferme avec porche

- Adresse et n° de parcelle

Rue Bochot ,N°250

- Repérage sur la carte

N°5

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme, porche couvert en lave avec arc en anse de panier, corniche à doucine de sous toiture.. Alignement sur rue. Mur de clôture en pierre. Encadrement pierre de taille. Tuiles mécaniques, et lave. Façade flanquée d'une petite tour avec accès par un petit escalier.

- Evolution possible

Maintien, restauration, retour à **l'esprit d'origine** en respectant les constructions à **l'alignement (porche, petit escalier extérieur)**.

- Dispositions réglementaires

Ravalement des façades avec réalisation d'un enduit à la chaux (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Préserver le porche



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



6 – Ferme avec portail

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue. N°400

- Repérage sur la carte

N°6

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme. Toiture en pavillon à croupe, deux corps de bâtiments avec maison de maître et dépendances, pignon à alignement sur rue. Mur de clôture en pierre avec grand portail avec piles en pierre de taille et passage piéton. Encadrement pierre de taille. Tuiles plates..

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine en respectant la clôture à l'alignement.**

- Dispositions réglementaires

Préserver le portail d'entrée
Les chiens assis ne correspondent pas à l'esprit de la construction
Lors du ravalement des façades, réalisation d'un enduit à la chaux



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



7 – Maison bourgeoise

- Adresse et n° de parcelle

Route de Saussy N° 339

- Repérage sur la carte

N°7

- Datation

1840

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Maison bourgeoise, implantée au milieu d'un jardin surplombant la rue derrière des murs de soutènement, façade de composition classique, encadrement en pierre de taille, toiture en pavillon en ardoise, cheminée en brique

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant le mur de soutènement à **l'alignement**.

- Dispositions réglementaires

La façade devrait être protégée par un enduit à la chaux (voir fiche de recommandations matériaux et enduit)
Remplacer les menuiseries à petits carreaux en PVC
Supprimer les coffres de volets roulants



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



8 – L'école Jobard

- Adresse et n° de parcelle

Rue des écoles, N°551

- Repérage sur la carte

N°8

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ecole Jobard, toiture à deux pans en tuiles plates, cheminée en brique en faitage, chaînage d'angle et encadrement en brique et pierre, auvent en charpente bois

- Evolution possible

Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**.

- Dispositions réglementaires

Préserver les modénatures mixtes briques et pierres
Lors du ravalement refaire un enduit à la chaux aérienne
Conserver le soubassement
Conserver le préau sur la façade sur cour
Les menuiseries devront être remplacées à l'identique en bois



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



9 – Le moulin de Messigny

- Adresse et n° de parcelle

7 Rue du Moulin, n° 731

- Repérage sur la carte

N°9

- Datation

1844 - construit sur les ruines d'un moulin du 15^{ème} siècle

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ancien moulin, façade de composition classique avec ouvertures en attique, chaînage d'angle et encadrement en pierre de taille, balcon en pierre avec corbeau, et garde corps en fer forgé, toiture à quatre pans tuiles plates et tuiles mécaniques petit moule. Porche couvert en anse de panier

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Maintien des menuiseries bois : fenêtres et volets
Préserver les ferronneries de façade
Eviter la prolifération des châssis de toit de trop grandes dimensions



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



10 – L'aqueduc et le pont aqueduc et le regard de la prise d'eau du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

Route départementale 107 A

- Repérage sur la carte

N°10

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Aqueduc dans lequel passe la conduite d'eau de Jouvence à Dijon avec un pavillon en pierre

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans l'**esprit d'origine**



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



11 – La fontaine

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

- Evolution possible

Place de l'église

N°11

1828

Fontaine à colonne centrale en pierre de taille dressée, avec vasque et bassin. Elle était alimentée par la fontaine de Jouvence.

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine**



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



12 – Le lavoir de Messigny

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Moulin. N°221

- Repérage sur la carte

N°12

- Datation

1829

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Lavoir alimenté par le Bief du Suzon. Pierre de taille dressée, 8 arcs plein cintre, corniche à doucine, surhaussée en moellons de pierres enduites couronnées de pierre de taille. Couverture en tuiles plates, pans inversés vers le lavoir

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Lors du prochain ravalement réalisation d'un enduit à la chaux colorée au-dessus de la corniche
Réalisation d'un enduit intérieur à "pierre-vue" à la chaux colorée



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



13 – Front bâti de maisons de bourg place de l'église et haut de la Grande Rue

- Adresse et n° de parcelle

Place de l'église et Grande rue

- Repérage sur la carte

N°13

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Front bâti de maisons de bourg méritant d'être préservé pour la composition urbaine de la grand rue et de la place de l'église. Façade au rythme régulier, alignement des ouvertures percements en attique, exemple de lucarnes passantes ou sur versant.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver le rythme des façades
Conserver les proportions des ouvertures
Conserver les enduits
Eviter la multiplication des lucarnes, préserver les ouvertures en attiques
Préserver les menuiseries bois (fenêtres et volets)



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



14 – Ensemble de petites maisons de vigneron

- Adresse et n° de parcelle

Rue des lavières, N°290,N°292,N°293 N°549

- Repérage sur la carte

N°14

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Protection de l'ensemble de petites maisons de vigneron construites le long d'une ruelle en impasse. Rez-de-chaussée surélevés sur une cave voûtée, petits escaliers en pierre d'accès au RDC, encadrements en pierre de taille, façades enduites, toitures en tuiles mécaniques.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver le caractère de ces constructions
Préserver les petits escaliers en façade et les accès aux caves
Eviter de modifier les façades
Conserver les enduits à la chaux
Conserver les menuiseries bois et leurs caractéristiques



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



15 – Alignement de pignons et murs de clôtures de fermes

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue, de la parcelle N°659 à la route de Norges

- Repérage sur la carte

N°15

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Protection de l'alignement sur rue de pignons de corps de fermes. Les murs de clôture en pierre assurent la continuité du bâti à l'alignement. Ils sont chaperonnés de tuiles plates ou tuiles mécaniques. Ils sont constitués d'un portail avec piles en pierre de taille ou d'une porte charretière et passage piéton et les laves existantes.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver les constructions perpendiculaires à la rue et leurs pignons à l'alignement
Préserver les murs de clôture sur rue
Conserver les enduits de façade à la chaux, lors des opérations de ravalement.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



16 – Ensemble de fermes à l'entrée du bourg ancien

- Adresse et n° de parcelle

Grande rue, n°189, n° 190, n°191, n°123, n°483, n°792

- Repérage sur la carte

N°16

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Corps de ferme autour d'une cour fermée. Quatre pans. Alignement sur rue. Mur en pierre. Encadrement pierre de taille. Tuiles plates et tuiles mécaniques. Grange et hangar en charpente bois dont portail avec piles en pierre.

- Evolution possible

Maintien, restauration, dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement sur rue des constructions ou des clôtures**.

- Dispositions réglementaires
Voir plan patrimoine

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
Préserver les enduits ou les enduits à "pierres vues" qui protègent les murs de pierres
Préserver les hangars en bois
Préserver les particularités de chaque toiture



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



17 – Le mur du cimetière

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

- Evolution possible

- Dispositions réglementaires

Route de Savigny

N°17

Cimetière avec mur d'enceinte en pierre, chaperon en lave ou en tuile, petit édifice : toiture à quatre pans en lave, encadrement en pierre de taille.

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **l'alignement du mur sur rue**.

Préserver la toiture en laves, les chaperons en laves



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



18 – La maison de Robert Albert

- Adresse et n° de parcelle

Rue du château à Vantoux N° 68

- Repérage sur la carte

N°18

- Datation

1656

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Maison de Robert Albert « Rebouteux » : toiture en laves, mur en pierre calcaire.

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine** en respectant **la volumétrie sur rue**

- Dispositions réglementaires

Préserver les toitures en laves
Protéger les moellons de pierre par un enduit à la chaux aérienne colorée
Redonner un peu de couleur à la façade trop blanche accolée au mur de pierre sèche



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



19 – L'ancienne mairie de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Château N° 25

- Repérage sur la carte

N°19

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

Ancienne mairie de Vantoux : façade enduite de composition classique, corniche de sous-toiture en pierre, linteaux monolithiques en pierre de taille, chaînage d'angle

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les caractéristiques de la façade : corniche de sous toiture, encadrement en pierre, soubassement
Les menuiseries seront remplacées à l'identique en bois



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



20 – Le lavoir de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle

Rue du Château à Vantoux

- Repérage sur la carte

N°20

- Datation

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

Lavoir alimenté par un bief du Suzon. Façade principale en pierre de taille dressée, 4 arcs plein cintre. Toiture à deux pans à chevron débordant. Auges en fonte sur le pignon

- Evolution possible

Maintien, restauration, reconstruction dans **l'esprit d'origine.**

- Dispositions réglementaires

Préserver l'auge en fonte
Restaurer les enduits de façade
Améliorer l'aménagement de l'espace public avec le traitement de la liaison entre la façade et l'accotement



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



21 – Les ruines du moulin de Vantoux

- Adresse et n° de parcelle	Impasse du vieux Moulin, n°71
- Repérage sur la carte	N°21
- Datation	1440
- Intérêt : ☒ Architectural ou pittoresque ☐ Historique ☒ Urbanistique	Ruine du moulin, emplacement des vannes encore visible, dallage dans le lit de la rivière
- Evolution possible	Préservation et mise en valeur des ruines
- Dispositions réglementaires	Création d'un cheminement le long de la berge et d'un aménagement pour mettre en valeur ces ruines du moulin de Vantoux



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



22 – La Croix de Grandchamp

- Adresse et n° de parcelle

Chemin de Grandchamp à la hauteur des Gravillis

- Repérage sur la carte

N°22

- Datation

1838

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

Croix de Grandchamp

- Evolution possible

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



23 – La Croix du Vallon

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☐ Urbanistique

- Evolution possible

Angle de la route de Val Suzon et de la rue de la Jouvence

N°23

1830

Croix du vallon ou croix Muler

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



24 – La Croix Blanche

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

☒ Architectural ou pittoresque

☐ Historique

☐ Urbanistique

- Evolution possible

Entre le cimetière et Messigny au croisement de six chemins

N°24

Croix blanche, la plus ancienne et la plus remarquable, elle est réalisée en pierre blanche

Préservation et mise en valeur



Prise de vue : 2012

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



25 – Tour de l'ancien hôtel de Jouvence

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°772 Grande Rue

- Repérage sur la carte

N°25

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☒ Historique
- ☐ Urbanistique

Tour de L'ancien hôtel de Jouvence. La construction est située en cœur d'îlot, elle fait partie des constructions les plus anciennes de Messigny.

Toiture en pavillon en tuile plate de Bourgogne, encadrement en pierre.,

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'**esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver les tuiles plates
Conserver les ouvertures existantes
L'enduit de la tour pourrait être légèrement plus coloré



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



26 – Ferme Baron

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°41 rue de la Maladière

- Repérage sur la carte

N°26

- Datation

Ferme Baron

- Intérêt :

- ☒ Architectural ou pittoresque
- ☐ Historique
- ☒ Urbanistique

Corps de ferme organisé autour d'une cour intérieure refermée par des murs de clôture en pierre. Cette construction marque l'entrée Sud du village de Messigny.

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'esprit d'origine en respectant l'implantation actuelle des bâtiments et les murs de clôture à l'alignement sur rue.

- Dispositions réglementaires

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
 Préserver les caractéristiques de chaque ouverture
 Préserver les enduits ou les enduits à "pierres vues" qui protègent les murs de pierres et les façades
 Préserver l'auvent en charpente bois
 Préserver les particularités de chaque toiture



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



27 – Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°21, lieu-dit Grand Champ

- Repérage sur la carte

N°27

- Datation

Tour pigeonnier du domaine de Grand Champ

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Architectural

- Evolution possible

Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



28 – Ferme de Petit Grandchamp

- Adresse et n° de parcelle

Parcelle n°2, lieu-dit Petit Grand Champ

- Repérage sur la carte

N°28

- Datation

Domaine de la ferme de Petit Grand Champ

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Architectural

Bâtisse, annexes et muret en pierres,

- Evolution possible

Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**

- Dispositions réglementaires

Préserver l'ensemble des constructions qui personnalisent ces corps de fermes
Préserver les caractéristiques de chaque ouverture
Préserver les enduits qui protègent les façades
Préserver les particularités des toitures



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



29 – Murets de pierre sèche des rues des Lavières et de la Mare

- Adresse et n° de parcelle

Rue des Lavières et rue de la Mare

- Repérage sur la carte

N°29

Murets de pierres sèches des clos et haies

– Datation

- Intérêt :

-  Patrimonial
- Paysager

- Assurent un rôle primordial dans la qualité paysagère du secteur et lien à la fois entre le quartier ancien de Messigny et les espaces naturels

- Evolution possible

- Maintien, restauration dans **l'esprit d'origine**

Une restauration ou reconstruction à l'identique ne sera pas imposée sous réserve de respecter les hauteurs, et aspects généraux du mur d'origine.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



30 – Edicules de la source du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

 Patrimonial

- Evolution possible

Lieu-dit les Etroits

N°30

édicules de la source du Rosoir

- Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



31 – Moulin du Rosoir

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

- ☒ Patrimonial
- Architectural

- Evolution possible

Parcelles n° 59 et 61, Lieu-dit Moulin du Rosoir

N°31

Moulin du Rosoir

- Maintien, restauration dans l'esprit d'origine



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Ensembles bâtis paysagers

(I et II aux plans de zonage)

Le PLU identifie deux ensembles paysagers et bâtis à préserver (Parc de la Maison de Claude Hoin, par ailleurs classée monument historique, et parc de la Rue de la Maladière marquant l'entrée du bourg historique de Messigny). Il s'agit de propriétés constituées d'un bâti ancien de qualité, associées à des parcs étendus. L'association de ces éléments constitue des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny" dont la protection fait partie des enjeux du P.L.U.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L151-19, R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter le caractère des bâtiments d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (portails d'entrée, voûtes, galeries, piliers et encadrements en pierres...). Les annexes et extensions mesurées de l'existant dont la surface n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâti des constructions déjà présentes sur l'unité foncière, sont autorisées.

Les coupes et abattages à l'intérieur des parcs attenants sont soumis à déclaration préalable (art L151-19, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). Ils ne sont autorisés que pour l'entretien et le remplacement de la végétation existante, l'aménagement des abords des constructions existantes, ou pour la réalisation d'annexes et de leurs accès.

Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



I

- Adresse et n° de parcelle

Parcelles n° 355, rue des écoles

- Repérage sur la carte

 Parc de la Maison Claude Hoin

- Datation

- Intérêt :

 Paysager

Ensemble paysager et bâti à préserver. Il s'agit du parc associé à la propriété Claude Hoin, constituée d'un bâti ancien de qualité. Ces éléments constituent des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny".

- Recommandations

- replantation des arbres déperissants

- Dispositions réglementaires

- Maintien et respect des plans d'origine du parc, annexes et extensions mesurées de l'existant autorisées.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



II

- Adresse et n° de parcelle

- Repérage sur la carte

- Datation

- Intérêt :

 Paysager

- Recommandations

- Dispositions réglementaires

Parcelles n° 129, rue de la Maladière

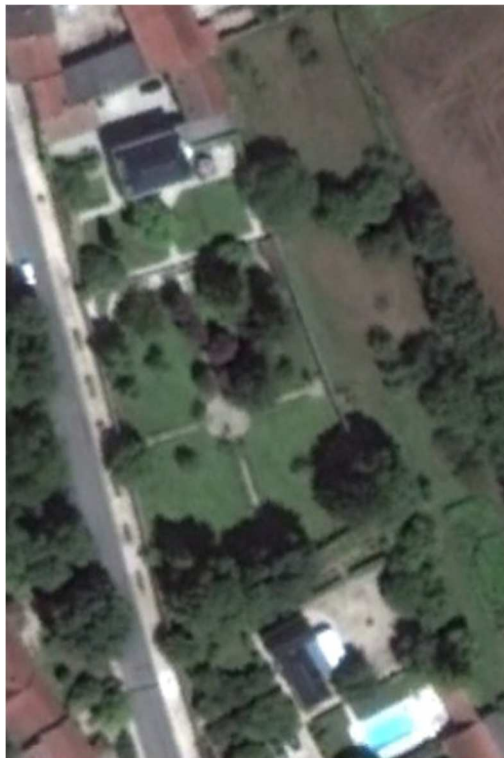
II

Parc et jardin à la française

Ensemble paysager et bâti à préserver. Il s'agit du parc associé à une propriété constituée d'un bâti ancien de qualité. Ces éléments constituent des éléments paysagers et architecturaux caractéristiques du "vieux Messigny".

- replantation des arbres déperissants

- Maintien et respect des plans d'origine du parc, annexes et extensions mesurées de l'existant autorisées.



Protections au titre des articles L151-19 et L151-23



Éléments végétaux présentant un intérêt écologique et/ou paysager

(trame spécifique aux plans de zonage)

Pour les haies, ripisylves du Suzon et masses végétales identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par l'aménagement d'accès à des unités foncières, ou pour la sécurité des biens et des personnes.

A l'exception des ripisylves, les coupes d'entretien ou d'affouages sont également autorisées, sous réserve de replanter ou de laisser la végétation naturelle recoloniser les terrains concernés. Pour les ripisylves, sont admises les destructions éventuelles entrant dans le cadre des travaux d'entretien ou d'aménagement des cours d'eau programmés dans le cadre du SAGE ou du Contrat de rivière.

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L151-23, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Hors réalisation de nouveaux accès sur des unités foncières, en cas d'intervention (abattage partiel) sur des haies protégées au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être constituées d'essences locales et variées (au minimum 3 permettant la mise en place des strates herbacée, arbustive et arborescente). - Voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2 – organisation d'une haie champêtre.



TITRE 3

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine "UA" correspond aux zones bâties du bourg ancien de Messigny et du hameau de Vantoux, constituées d'un bâti traditionnel dominant.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir au sein de la zone UA, en application de l'article R123-11.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "



ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière nouvelles, à l'exception des constructions liées à des installations pré-existantes
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

2. Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.

3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.

4. Les constructions situées au voisinage d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou situées dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sont soumises au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 c. De même, les constructions identifiées au titre de l'article L151-19, sont soumises au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 e.

5. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir **le titre 2 du présent règlement**.

6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux



- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

8. Les constructions et installations agricoles pré-existantes peuvent faire l'objet de travaux, extensions et annexes dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.



2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre en l'absence d'alignement bâti existant sur les parcelles contiguës à celle supportant l'opération. En cas d'implantation en retrait, la réalisation d'un mur de clôture sera imposée afin de conserver un effet d'alignement sur rue.

Dans le cas où les parcelles contiguës comportent un bâti existant, l'alignement se fera soit :

- sur le même alignement que l'une ou l'autre des parcelles contiguës,
- sur un alignement compris entre l'un et l'autre des deux alignements contigus.

Si une seule des parcelles contiguës comporte un bâti, l'alignement sera déterminé à partir de cette dernière.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, d'un parcellaire inadapté, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 9 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 14 mètres au faîtage.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles édictées pourront être imposées par les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux et annexes devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente seront construits avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.



- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

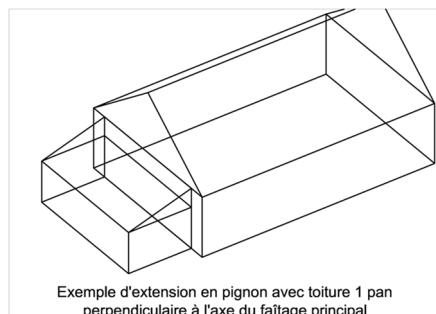
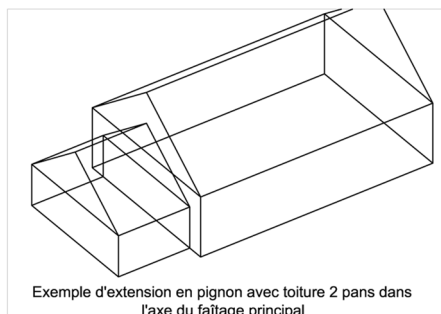
- en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

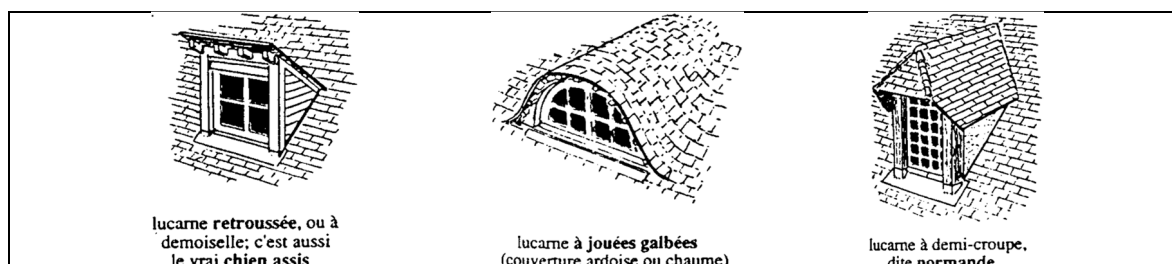
- Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

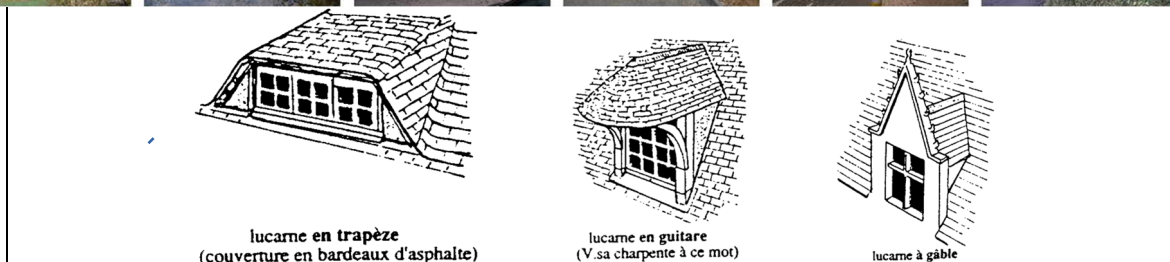
2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Les extensions de bâtiments réalisées en pignon et dans l'axe du faîtage seront conçues avec des pentes de toit et des matériaux identiques à ceux du toit du bâtiment principal (sauf si ces matériaux sont incompatibles avec le présent règlement). Les autres types d'extensions en pignon (vérandas, appentis adossés à un seul pan,...) pourront présenter une pente plus faible et des matériaux différents, mais leur surface de plancher ne pourra excéder 30 m².



- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des dispositifs d'éco-construction (toitures végétalisées – son usage devra se faire dans le respect de l'environnement architectural et urbain).
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
 - Sont notamment interdits les chiens assis, les lucarnes normandes, les lucarnes à jouées galbées, ainsi que les lucarnes en trapèze, en guitare, et à gâble et les types de lucarnes non utilisés dans l'architecture traditionnelle de la région.





- Les fenêtres rampantes seront intégrées à la pente du toit, sans saillie, de dimensions maximales plus hautes que larges de 118x112 cm.
- Les dispositifs utilisant l'énergie solaire installés sur la toiture devront être intégrés à la pente du toit, sans saillie.
- Les châssis de toit seront axés par rapport aux baies et aux trumeaux, ils présenteront des proportions plus hautes que larges.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé). En cas de rénovation de constructions anciennes antérieures à 1900, initialement couvertes en ardoises, une rénovation de la toiture à l'identique est permise.

3) FAÇADES

Les façades des bâtiments d'habitation seront enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.).

En cas de rénovation de constructions anciennes, une rénovation à l'identique est admise pour les murs préalablement enduits dits "à pierre vue" – joints dits "beurrés".

Toutes les façades d'une construction devront être traitées à l'identique.

Sont interdits les enduits et coloris blancs purs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres) et s'inspirer du nuancier communal disponible en mairie et annexé à la pièce n°4.2 – Cahier de recommandations.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint selon les couleurs ci-dessus (aspect des enduits traditionnels). La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdite (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

Les baies présenteront des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
 - les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
 - les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.
- Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les menuiseries seront mises en peinture dans des tons neutres (pas de blanc pur, ni vernis).



4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles s'harmoniseront avec les constructions et clôtures existantes.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres mureuses assisées de même nature et teinte que celles utilisées sur le site, ou d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 2 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 2 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 2 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m².

Une pente inférieure à 70 % est admise pour les abris de jardin.

Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Les toitures et façades des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, ne font l'objet d'aucune prescription. Ils devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration de bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE UA 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE UA 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine "U" correspond aux extensions urbaines des périodes récentes. Elle regroupe des quartiers à dominante d'habitat individuel (lotissements) et les extensions plus récentes du parc de santé avec équipements hospitaliers et habitat collectif.

L'évolution de ces secteurs et leur densification éventuelle (compte-tenu d'une densité plus faible et d'espaces restant libres) sont encore possibles afin d'accueillir sur les terrains susceptibles d'être concernés, une mixité de fonctions compatibles avec l'habitat.

Les secteurs présentant les capacités foncières disponibles les plus importantes sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation dont les périmètres figurent aux plans de zonage.

Elle comprend **les secteurs suivants** :

- le secteur **Uc**, correspondant aux installations existantes de la SPA en vallée du Suzon ;
- le secteur **Uj**, correspondant à des espaces publics ou privés peu artificialisés (jardins, parcs, vergers...) présentant un intérêt paysager ou des contraintes spécifiques (topographie, paysage, accès...) - il s'agit respectivement d'un espace privé boisé et de l'espace vert situé sur l'arrière de la mairie ;
- le secteur **Us**, destiné à l'accueil de sports, loisirs et équipements publics ;
- le secteur **Uv**, à vocation d'hébergement et de loisirs (ancien village de vacances Ste Anne)
- le secteur **Uq** correspondant au projet d'écoquartier intergénérationnel de la Combe Belle Fille à vocation d'habitat.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."



Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
2. Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.
3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.
4. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – **voir le titre 2 du présent règlement.**
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
6. **En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :**
L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies et s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec l'organisation de l'ensemble du site concerné.

Sauf au sein du secteur Uq, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.

- de comporter au moins 10 % de logements aidés,
- de mettre en oeuvre, par opération, une densité moyenne de 18 logements/ha (O.A.P. de la Mairie et O.A.P. de la Rue des Lavières / Rue de la Mare) et dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent cet objectif.



7. En secteur Uc, seuls sont admis les travaux, occupations et utilisations du sol, liés et nécessaires au fonctionnement du refuge de la Société Protectrice des Animaux et extensions limitées de ces installations.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 100 m².
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 100 m².

Est en outre admise la création d'une loge de gardiennage intégrée ou accolée à un bâtiment existant, dont la surface n'excédera pas 25 m².

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

7. En secteur Uj, seuls sont admis les extensions et annexes aux constructions principales existantes sur la même unité foncière, d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² (pour chacun des secteurs Uj considérés individuellement).

8. En outre, en secteur Us, seuls sont admis les constructions, équipements, travaux, occupations et utilisations du sol liés à l'aménagement et au fonctionnement d'une zone de sports et de loisirs publique, et les équipements d'intérêt collectif.

Les constructions ne pourront pas dépasser 50 % de la surface de plancher du bâti principal existant.

Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
- la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

9. En secteur Uv :

Seuls sont admis les constructions, aménagements, travaux, occupations et utilisations du sol liés au fonctionnement du domaine de Sainte-Anne.

Les constructions ne pourront pas dépasser 50 % de la surface de plancher du bâti principal existant.

Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
- la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

10. En secteur Uq la destination principale est l'habitat. Une destination mixte de services, bureaux et équipement collectif est admise mais encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Les abris de jardins et les extensions des constructions sont interdits.

11. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :



- hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
- hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
- hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

10. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Uq.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

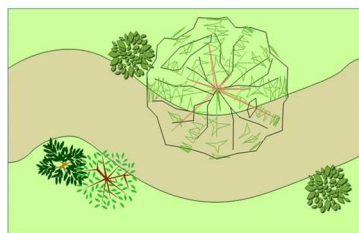
Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale de 1,50 m et devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite. En outre, cette disposition pourra être écartée en cas de création de voirie partagée.

Les cheminements piétons indépendants ne longeant pas les voiries auront une largeur minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande paysagée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à interdire les accès motorisés, hors engins d'entretien et de service.



Cheminement avec abord paysagé

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En secteur Uc, Us et Uv :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les effluents agricoles seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :



Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 4 m³ pouvant être réutilisées sur place (en conformité avec la législation sanitaire en vigueur, dans le cadre d'un usage domestique). Ce volume sera de 1 m³ par logement seulement dans le cadre de logements collectifs.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, avec un recul maximal de 12 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques des voies pour une des façades d'au moins un des bâtiments principaux. Cette règle de recul n'est pas applicable au sein du secteur Uq. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée :

- pour composer avec un bâti existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Pour le seul secteur Uq, les règles de recul s'appliqueront au périmètre de l'opération et les bâtiments devront respecter un recul de 4m par rapport aux limites séparatives. L'implantation est libre pour les terrasses aménagées.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres (recul porté à 2m en secteur Uq).
Sauf en zone Uq, les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE U8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Uq, au sein duquel les constructions, tout en devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, présenteront un gabarit maximum de type R+1.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE U10 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions réglementaires du présent article ne sont pas applicables au sein du secteur Uq. Les constructions doivent alors être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. À noter toutefois que les toitures terrasses au sein de ce secteur ne devront pas constituer un lieu de vie, seule une accessibilité technique et d'entretien est admise.

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes des règles édictées pourront être imposées par les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

Elles respecteront les principes suivants :



- la conception des bâtiments principaux et annexes devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente pourront être construits avec un décaissement permettant de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.

– NON OUI

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,
- **en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.**

Equipements publics :

- Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- Hors usage de toiture-terrasse, qui devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain, la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Lorsqu'ils ne sont pas dotés d'une toiture-terrasse, la toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
 - A l'exception des toitures-terrasses, les panneaux solaires seront intégrés à la pente du toit, sans saillie. Pour les toitures-terrasses, les panneaux solaires et coffres de chauffage / climatisation disposés sur le toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).

3) FAÇADES

Une unité d'aspect sera recherchée dans le traitement des façades.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons beige, sable, gamme des ocres) et s'inspirer du nuancier communal disponible en mairie.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint. La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdite (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...



Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Seules sont réglementées les clôtures sur rue.

Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).

Elles seront constituées :

- soit d'un mur de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,60 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, de 0,80 m maximum de hauteur.
Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 1,60 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,60 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

Ne sont pas applicables les pentes mentionnées ci-dessus.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m².

Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE U11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.



Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation. Sauf au sein du secteur Uq, ces places de stationnement devront être aménagées à l'air libre.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2. Cette disposition n'est pas applicable au sein du secteur Uq couvert par des orientations d'aménagement et de programmation à prendre en compte.

ARTICLE U12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

5 % au moins de la superficie des unités foncières doivent être végétalisés, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pour le seul secteur Uq, les règles s'appliqueront au périmètre de l'opération.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Au sein du secteur Uq cette disposition peut être écartée lorsque le projet prévoit la plantation d'arbres à proximité immédiate de l'aire de stationnement.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés (sauf au sein du secteur Uq où les espaces verts communs seront aménagés en tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation).

ARTICLE U13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE U14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées

Zone U



de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone urbaine "UF" est affectée aux activités économiques, installations industrielles, commerciales, artisanales ou de services, qui en raison de leur importance, des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer et de leurs conditions d'exercice, nécessitent une réglementation spécifique.

Sont concernés les sites du Champ Passavent (**secteur UFa admettant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à vocation d'équipements de santé et/ou résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite**), et de Champ Pourceau.

Elle comprend en outre (identifiés sur les documents graphiques par un figuré spécifique) :

- des secteurs soumis à **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** - voir pièce n°2.2.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. "



ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En zone UF stricte uniquement :**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés
- Les installations classées soumises à autorisation, et les installations destinées au stockage ou à la transformation d'hydrocarbures et de produits chimiques ou radioactifs.

- **En secteur UFa :**

Sont interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules),
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
 - les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.
 - les installations classées soumises à autorisation, et les installations destinées au stockage ou à la transformation d'hydrocarbures et de produits chimiques ou radioactifs.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Au sein de la zone UF stricte uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités (i.e. autre que d'habitation), à raison d'une loge maximum par installation, et d'une surface maximale de 25 m².

2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées (limitées à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant),
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité (i.e. autre que d'habitation),
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
- la création de leurs annexes fonctionnelles, dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant (abris de jardin, garages et annexes).

3. Seul le stationnement de caravanes des particuliers est autorisé à condition que celles-ci ne soient pas utilisées comme habitation ou annexe du logement.

- **En secteur UFa :**

1. Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'équipements de santé, de résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite.



Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

2. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités (i.e. autre que d'habitation), à raison d'une loge maximum par installation, et d'une surface maximale de 25 m².

3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes (autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation d'équipements de santé et résidences pour personnes âgées ou maisons de retraite), ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées (limitées à 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation existant),
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité (i.e. autre que d'habitation),
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination.

4. En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.

5. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

6. En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées à la canalisation de transport de gaz Ø250 "Fontaine-les-Dijon - Gray", matérialisées aux plans de zonage (SUP1) par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions prévues par les pièces 5.1 et 5.2 du P.L.U. : Liste et plan des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UF 3- ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- dégager la visibilité vers la voie.

Tout nouvel accès direct sur la **RD996** est interdit.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent aisément faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes motorisées, piétonnes ou cyclables doit préserver les possibilités de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

ARTICLE UF 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

1.1. - Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour...).

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu



récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE UF 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en retrait, avec un recul minimal de :

- 10 m de l'emprise publique de la RD996,
- 6 m de l'emprise des autres voies.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES (HÔTELLERIE-RESTAURATION, COMMERCE, SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF...) :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

2 - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES OU D'ENTRÊTES) :

- Si la parcelle voisine est en zone 2AUF ou UF, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), et si leur hauteur totale au faîtage ou au sommet de l'acrotère n'excède pas 4,50 m, soit à plus de 5 m. de cette limite,
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone 2AUF ou UF, elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

Les stockages éventuels de produits dangereux, explosifs ou inflammables seront situés à 10 mètres au moins des limites séparatives des unités foncières voisines.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UF 8 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,50.

ARTICLE UF 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au point le plus élevé de la construction, ne doit pas excéder 12 mètres, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

2 - Des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des constructions singulières telles que cheminées, silos, etc. dont l'élévation résulte des impératifs techniques dans la limite d'une hauteur totale de 18 m.

3 -La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE UF 10 - ASPECT EXTERIEUR

DE FAÇON GÉNÉRALE, À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE UF :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit,

– en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits ou peints est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.
- Sont interdites pour les bâtiments principaux et annexes de plus de 40 m² les toitures monopente ou à faible pente.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit en toiture comme en façade l'emploi de la tôle ondulée brute et de plaques ondulées de fibres-ciment teinte naturelle ou de tout matériau similaire d'aspect. Pour les bâtiments à usage d'activités de toute nature, pourront être utilisés des bardages couleurs (tôle laquée...) ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.



- Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont interdits les enduits gris ciment.
- La couleur des matériaux de couverture sera de teinte mate, et devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

EN OUTRE,

- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- L'implantation recherchera la meilleure adaptation possible au terrain naturel. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.
- Les toitures-terrasse devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
- Les bâtiments annexes, les logements, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.
- Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.
- Les enseignes et dispositifs publicitaires seront solidaires des constructions ; ils seront accrochés à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère. Sont interdites toutes les enseignes lumineuses en lettres détachées et à lumière clignotante.

CLÔTURES :

- Les clôtures seront implantées à l'alignement.
- Au carrefour de deux voies, la clôture devra dégager de l'alignement un pan coupé de 5 m de côté ou un arc de cercle de 5 m de rayon, tangent à chacun des alignements.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue sera limitée à 1,60 m par rapport au niveau du trottoir ou à défaut, de la rue.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit par d'un mur plein, en harmonie avec l'existant,
 - soit d'un mur bahut en maçonnerie, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, ou d'un grillage,
 - soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UF 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).



Les aires de stationnement seront enherbées ou constituées de matériaux drainants permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE UF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

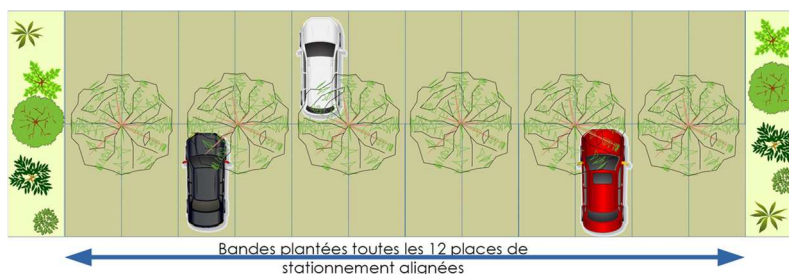
Les marges de reculement fixées à l'article UF 6 et les marges d'isolement fixées à l'article UF 7 seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les limites de la zone UF avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Pour les véhicules légers, au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes seront obligatoires pour fragmenter les stationnements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées de végétaux buissonnants et arbustifs ou arborescents.



Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, régulièrement répartis et adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés.

Si les bâtiments et installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

ARTICLE UF 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.



L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE UF 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations et utilisations du sol y sont autorisées, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

La zone 1AU recouvre deux sites, soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

- zone 1AU de l'extrémité Nord de la Rue des Lavières, au niveau du carrefour avec la Rue des Alisiers (secteur d'aménagement B)
- zone 1AU des rues des Lavières et de la Mare (lieudits Meix Arcan – Meix Chauvin – Les Grèves – Les Plains de Folie) – cette zone 1AU de grande taille se subdivise en 4 secteurs d'aménagement C, D, E et F.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux



mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23 e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules), et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., telles qu'elles sont définies et s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec l'organisation de l'ensemble du site concerné.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.
- de comporter au moins 10 % de logements aidés-
- de mettre en oeuvre, par opération, une densité moyenne de 17 logements/ha, et dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent cet objectif.

En outre, au sein du secteur d'O.A.P. des rues des Lavières et de la Mare, pour chacun des sous-secteurs d'aménagement définis (A, B, C, D, E et F), tout projet d'urbanisation devra s'inscrire au sein d'un projet d'aménagement prenant en compte l'ensemble de ce sous-secteur.

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.



Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

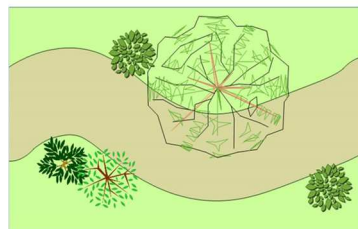
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Cheminement avec abord paysagé



ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (10 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte ou au milieu récepteur superficiel. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 4 m³ pouvant être réutilisées sur place (en conformité avec la législation sanitaire en vigueur, dans le cadre d'un usage domestique). Ce volume sera de 1 m³ par logement seulement dans le cadre de logements collectifs.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, avec un recul maximal de 12 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques des voies pour une des façades d'au moins un des bâtiments principaux. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Par exception et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine, une implantation différente pourra être tolérée :



- pour composer avec un bâti existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour des motifs de sécurité, notamment à l'angle de rues, en cas de voies étroites, de forte pente, etc.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie, soit un minimum de trois mètres.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) s'implanteront en limite de propriété de façon à ne pas compromettre les possibilités ultérieures de densification des terrains.

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au niveau du faîtage.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).



ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux et annexes de plus de 20 m² devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente pourront être construits avec un décaissement permettant de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements du sol autour d'une construction ne pourront excéder 0,80 m de haut et la pente des talus restera inférieure à 30 %.

- **NON**

OUI

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

- en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques visés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics :

Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans.
 - Les toitures-terrasse devront s'intégrer de façon à respecter l'environnement architectural et urbain.
 - Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 20 m²), ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).

3) FAÇADES

Une unité d'aspect sera recherchée dans le traitement des façades.

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint. La réalisation de murs constitués de rondins ou chevrons superposés est toutefois interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).



4) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

5) CLÔTURES SUR RUE

Seules sont réglementées les clôtures sur rue.

Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).

Elles seront constituées :

- soit d'un mur de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,60 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut de pierre d'aspect local, ou de maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, de 0,80 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille, n'excédera pas 1,60 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,60 m.

Les murs anciens de pierre sèche ou maçonnée seront conservés et restaurés dans l'esprit d'origine. Seuls sont autorisés, sauf sur le secteur II repéré au titre de l'article L151-19, les percements destinés à l'aménagement d'accès aux unités foncières.

Toute intervention sur d'anciens murs de pierre sèche ou maçonnés existants repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 est soumise à déclaration préalable. Sauf impératif technique, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect des matériaux d'origine.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Abris de jardins :

Ne sont pas applicables les pentes mentionnées ci-dessus.

La hauteur totale des abris de jardin n'excédera pas 2,50 m et leur superficie n'excédera pas 6 m².

Les murs extérieurs seront en bois peint ou lasuré ou autres matériaux peints ou enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer. Leur couverture sera effectuée en matériaux de teinte brun-rouge foncé.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Voir l'annexe 7 concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement, et voir Cahier de recommandations – pièce n°4.2.

ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

5 % au moins de la superficie des unités foncières doivent être végétalisés, dont la moitié au moins d'un seul tenant.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

ARTICLE 1AU 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE 1AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, notamment en raison de limitations liées à la desserte et à la ressource en eau, réservée à une urbanisation future sous forme dominante d'habitat, toutefois susceptible d'accueillir une mixité de fonctions urbaines.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend un vaste ensemble situé de part et d'autre de la Rue des Lavières.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation principale à usage :



- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUF

CARACTERE DE LA ZONE 2AUF

Il s'agit d'une zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée à une urbanisation future sous forme de zone d'activités économiques.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend deux unités de taille modeste, en continuité de la zone artisanale du Champ Pourceau, le long de la RD996, et entre la zone d'activités de Combe Belle Fille et le carrefour de la Route de Saussy.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE 2AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :



- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.

ARTICLE 2AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les constructions nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, mises en œuvre par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE 2AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 10 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUF 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 5

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un secteur An "strict", protégé pour des motifs d'ordre écologique ou paysager, où les constructions agricoles ne sont pas admises (seules sont admises les extensions et annexes des constructions existantes).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme.



Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y compris affouillements et remblais visés aux articles R.421-19 et R.421-23).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

a – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et fonctionnellement nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation, à raison d'une seule unité par exploitation.

b – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.

c – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

d – Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Toutefois, en secteur An protégé, toutes les constructions à destination agricoles nouvelles sont interdites, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail d'une superficie inférieure à 25 m²..

2. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir le titre 2 du présent règlement.

3. En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées (SUP1) à la canalisation de transport de gaz Ø250 "Fontaine-les-Dijon - Gray", matérialisées aux plans de zonage par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions prévues par les pièces 5.1 et 5.2 du P.L.U. : Liste et plan des servitudes d'utilité publique.

- A l'intérieur des zones de danger liées aux canalisations délimitées aux plans de zonage, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme est susceptible de s'appliquer.

4. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

5. En application de l'article L151-12 et L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **Les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone A ou de son sous-secteur An**, peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes des lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50 % de l'emprise initiale du bâtiment et avec un maximum de 100 m² de surface de plancher. Les annexes devront s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de 20 m maximum de distance par rapport aux bâtiments principaux existants.

- **Les locaux rattachés à une construction à usage principal d'habitation identifiés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée à l'habitation.

6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.



- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable seulement si cela est nécessaire.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout usage autre que domestique à condition d'être déconnectée du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.



2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les effluents agricoles seront toutefois traités selon la législation spécifique en vigueur.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

Le long des routes départementales, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies sera toutefois imposé.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation s'implanteront en continuité du bâti existant.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Constructions à usage agricole : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage du bâtiment (cheminées, silos et autres ouvrages techniques exclus).

En secteur An, la hauteur des abris de pâture ouverts est limitée à 3,50 m.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Identique à U.

BÂTIMENTS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉS :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.



Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats sombres rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

La disposition, les toitures et façades des ouvrages techniques ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, ne font l'objet d'aucune prescription. Ils devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux sera exigée.

ARTICLE A 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE A 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 6

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit des grands ensembles naturels de la commune, notamment espaces forestiers, vallée du Suzon, parcs ou zones de vergers jouxtant le bâti...

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique, et de la présence de risques naturels (zones inondables du Suzon).

Elle comprend en outre les secteurs suivants :

- **le secteur Nb** : Piste de BMX de Dessus de Combaule ;
- **le secteur Nc** : repérant des abris de pâture pour chevaux existants ;
- **le secteur Nd** : club de dressage canin de Dessus de Combaule ;
- **le secteur Ne**, d'activité équestre au Nord-Est du bourg, et en continuité du site de BMX (Dessus de Combaule) ;
- **le secteur Nj**, de jardins familiaux et vergers à l'Est du bourg ;
- **le secteur Np** destiné au projet d'atelier communal.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.631-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18. ou 03.80.68.50.20.).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations."

Conformément à l'article R.523-8 du même code : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - Les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les entrepôts,
 - les constructions et installations à usage agricole ou forestier, **dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les abris ouverts nécessaires au bétail, **dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les aires de stationnement, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les dépôts de véhicules, et les garages collectifs de caravanes,
 - le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs, **en zone N stricte et dans les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj et Np,**
 - les carrières
 - les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés
 - les dépôts de véhicules usagés
 - les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- **A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage,** toute construction nouvelle est interdite, et les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait du risque d'inondation sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A. Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

1. Lorsqu'ils sont admis, la superficie maximale des abris ouverts nécessaires au bétail ne pourra excéder 25 m².
2. La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.
3. A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.
4. Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme – voir le titre 2 du présent règlement.
5. En application de l'article L151-12 et L151-11 du Code de l'Urbanisme :
 - **Les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone N,** peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 50 % de l'emprise initiale du bâtiment et avec un maximum de 100 m² de surface de plancher. Les annexes devront s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de 20 m maximum de distance par rapport aux bâtiments principaux existants.



- Les locaux rattachés à une construction à usage principal d'habitation identifiés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée à l'habitation.

6. A l'intérieur des zones inondables du Suzon reportées aux plans de zonage (étude Hydratec de 2013), les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables à l'intérieur des zones inondables.
- Les constructions et installations devront respecter les prescriptions suivantes :
 - hauteurs d'eau < 50 cm : rehausse du 1er plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau comprises entre 50 cm et 1 m : rehausse du 1er plancher de + 1 m par rapport au terrain naturel
 - hauteurs d'eau > 1 m : nouvelles constructions proscrites
- les sous-sols enterrés sont interdits ;
- les murs pleins sont interdits ; les clôtures seront sans mur bahut, avec simple grillage ou "transparence hydraulique", afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

7. Pour l'aléa mouvement de terrain ou retrait-gonflement des argiles (voir cartographies annexées au présent règlement), dès lors qu'un aléa moyen ou plus élevé est suspecté, une étude géotechnique préalable à toute construction sera exigée. Elle devra permettre de préciser le niveau de risque et de déterminer les dispositions constructives nécessaires à la stabilité et à la pérennité des constructions projetées.

B. Dispositions spécifiquement applicables au sein des différents secteurs :

1. En secteur Nb, seuls sont admis les occupations et utilisations du sol, liées et nécessaires au fonctionnement à l'aménagement et à l'exploitation de la piste de BMX ou aux installations sportives. La réalisation d'une construction liée à l'activité (bureau, permanence ou stockage de matériel), d'une surface maximale de 100 m² est en outre autorisée.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes fonctionnelles, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant.

3. En secteur Nc, seule est admise la réfection ou la reconstruction à l'identique des abris ouverts de pâture.

4. En secteur Nd, seules sont admises les occupations et utilisations du sol, liées et nécessaires au fonctionnement du Centre de connaissance canine. La réalisation d'une construction liée à l'activité (bureau, permanence ou stockage du matériel associatif), d'une surface maximale de 80 m² est en outre autorisée.

5. En secteur Ne, seuls sont admis les constructions, travaux, occupations et utilisations du sol, liés et nécessaires au fonctionnement du centre équestre existant, et les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à la surveillance des installations équestres, dans la limite d'une seule unité par secteur.

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m².



- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
 - la création d'annexes ou de constructions liées et nécessaires à l'activité équestre, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m².
- Les constructions soumises au règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées devront respecter les reculs de réciprocité prévus par la réglementation applicable.
- En outre, les constructions devront respecter un recul minimal de 20 m par rapport aux limites du secteur Ne, tel qu'il est matérialisé sur les plans de zonage (bande non aedificandi).

6. En secteur Nj :

Seuls sont admis les abris de jardin d'une superficie inférieure à 5 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m, et la réfection à l'identique des constructions existantes.

7. En secteur Np :

Seuls sont admis les constructions, travaux, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires au fonctionnement du futur atelier communal, et dans la limite d'une superficie maximale inférieure ou égale à 700 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnectée du réseau public d'alimentation.



L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Zone N stricte :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

Tous secteurs :

Toute construction ou installation, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (S.P.A.N.C.) est obligatoire. Ce dernier 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 des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone N stricte :

Les constructions sont soumises à un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Tous secteurs :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

Le long des routes départementales, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la voie sera toutefois imposé.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.



Les extensions des bâtiments à usage d'habitation s'implanteront en continuité du bâti existant.

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (distance = hauteur divisée par deux).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

En secteur Ne, nonobstant les reculs prévus par la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental ou installations classées), un recul de 20 m est imposé par rapport aux limites de la parcelle n°94 (bande non aedificandi portée aux plans de zonage).

En secteur Np, les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en zone N.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

En secteur Nc, la hauteur des abris de pâture ouverts est limitée à 3,50 m.

En secteurs Nb et Nd, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 3,5 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



En secteur Np, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 9 m au faitage.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Identique à U

AUTRES CONSTRUCTIONS :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 10 m²). Les toitures terrasse sont interdites.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle. Seront utilisés des bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau ou technique d'aspect similaire, permettant une bonne intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.



ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N 13 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de la pièce n°4.2..

ARTICLE N 14 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES



TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 : Dispositions générales du Code de l'Urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

ANNEXE 2 : Espaces boisés classés

ANNEXE 3 : Lexique

ANNEXE 4 : L'assainissement individuel

ANNEXE 5 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

ANNEXE 6 : Sécheresse et construction sur sol argileux : réduire les dommages

ANNEXE 7 : Rappels concernant le stationnement

ANNEXE 1 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLE L.111-9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R.111-1 - [...]

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R.111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

ARTICLE R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU À CRÉER

ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'arrêté préfectoral mentionné en 5ème alinéa et 3ème sous-alinéa de l'article L 130-1 définit les 7 catégories de coupes dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cet arrêté figure ci-après.

Arrêté Préfectoral du 22 NOVEMBRE 1978
portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois

Cet arrêté préfectoral dispose :

ARTICLE 1er : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Annexes

- Catégorie 1 - coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35 % du volume sur pied au premier passage et 20 % aux passages suivants.
- Catégorie 2 - coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- Catégorie 3 - coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.
- Catégorie 4 - coupes rases de taillis simple respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 5 - coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.
- Catégorie 6 - coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

Catégorie 1	4 hectares
Catégorie 2	2 hectares
Catégorie 3	2 hectares
Catégorie 4	2 hectares
Catégorie 5	4 hectares

2°) que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :
- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 AOÛT 1963,
- soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130.1 et R 130.6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3 - LEXIQUE

LEXIQUE

AIRE DE STATIONNEMENT (dimensionnement)

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Une aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m², soit 12,5 m² pour le stationnement proprement dit (5 m x 2,5 m) et de 12,5 m² de dégagement.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

ANNEXES / EXTENSIONS

Annexe : Dépendance de petite taille de construction existante détachée du bâtiment principal (piscine, garage, bûcher...).

Extension : Dépendance accolée à un bâtiment principal, offrant une communication directe à ce dernier (véranda, cellier, cave, garage, bûcher, pièce supplémentaire...).

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

BATIMENT / CONSTRUCTION / CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CAMPING (terrain de)

Toute ouverture de camping est soumise à permis d'aménager dès lors qu'il offre plus de 6 emplacements et peut abriter plus de 20 campeurs (art. R421-19 du Code de l'urbanisme).

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R421-19 est soumise à déclaration préalable.

CARAVANES (stationnement de)

Article R111-47

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-33 ;
 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver,

sous réserve de l'application éventuelle des articles L113-1 à L113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L141-1 du Code forestier.

Article R111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Nonobstant les dispositions des articles R111-48 et R111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R421-19 et au e de l'article R421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement de plus de six caravanes est soumis à permis d'aménager.

Le stationnement d'une caravane isolée pendant plus de 3 mois est soumis à déclaration préalable.

Voir : Code de l'urbanisme R421-19 et R421-23.

CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à une autorisation préfectorale.

En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Textes : Code Minier : articles 105 et 106, décrets d'application.

CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain.

Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée, ainsi que les servitudes qui s'y rattachent. Valable 18 mois, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage.

Elle n'est réglementée que si la commune en décide ainsi dans son P.L.U. La commune peut en outre prendre une délibération soumettant l'ensemble des travaux de clôture à déclaration préalable afin d'avoir connaissance des projets en cours et d'évaluer leur conformité au P.L.U.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface au sol de la construction (voir "emprise au sol") et la superficie totale du terrain.

COEFFICIENT DE SURFACE NON IMPERMEABILISEE OU ECOAMENAGEABLE (ou coefficient de biotope par surface)

Part de la surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation, dans le but « d'assurer la sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc » (source : environnement-magazine.fr). Le calcul du coefficient de surface non imperméabilisée ou écoaménageable, introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire, d'un projet en réponse à plusieurs objectifs : améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique, développer les fonctions naturelles des sols, infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique, créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore. (voir Annexe 11 du règlement)

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage...) pouvant être

traités séparément.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiés que dans un cadre collectif.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des équipements privés de même nature.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction préexistante à un projet sur une unité foncière.

DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante.

Afin de permettre l'accès des services de secours, les aires de demi-tour seront dimensionnées a-minima conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics – pompiers, ordures ménagères... – puissent y circuler).

DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules, ...) et distinct d'une "aire de stationnement" (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Possibilité pour la collectivité d'acquérir prioritairement des tènements lors de leur cession. Il concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et il est institué par délibération du Conseil Municipal.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à l'implantation des voies publiques (automobiles ou piétonnières), des ouvrages publics (Équipements d'infrastructure et de superstructure), des installations d'intérêt général (Voir définition ci-dessous) et des espaces verts publics (à créer ou à acquérir) et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles.

A l'intérieur de chaque P.L.U., on trouve une annexe qui fournit la liste des emplacements réservés portés sur le plan avec leurs superficies, leurs affectations et la désignation de l'autorité bénéficiaire chargée de l'acquisition.

EFFET DE LA RESERVATION D'UN EMBLACEMENT :

- SUR L'OCCUPATION DU SOL

Le classement d'un terrain en emplacement réservé interdit qu'il soit construit, qu'il soit loti, qu'un établissement classé y soit ouvert, etc.

Cependant, un permis de construire peut y être accordé pour une construction à caractère précaire.

- VIS-A-VIS DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN

Dès qu'est opposable le P.L.U. comportant l'emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir le terrain dans un délai maximum de un an à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer.

- VIS-A-VIS DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Dès que le plan est rendu public, le bénéficiaire peut acquérir le terrain soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord avec le propriétaire, en recourant à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Si, passé le délai de deux ans, l'emplacement réservé n'a pas été acquis, le propriétaire peut demander au juge de l'expropriation un transfert de propriété. Le juge évalue alors le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire ne dispose pas du droit de préemption.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,

ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES BOISES

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
- les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.

Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement de bois, forêts, haies ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, permet d'interdire les défrichements et les divers modes d'occupation des sols incompatibles avec les boisements ainsi que de contrôler les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation.

FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur mesurable.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "Limites séparatives de l'unité foncière".

HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres, accolées soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

HABITATIONS JUMEEES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux constructions.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres : x mètres maximum, à l'égout ou l'acrotère (partie haute de la façade) ou au faîtage du toit.

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux sous la forme R + y + C avec R pour Rez-de-chaussée et C pour Combles, par exemple.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Trois critères combinés doivent être retenus :

1 - L'installation doit avoir une fonction collective,

- 2 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- 3 - Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- la façade sur rue (1).

Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du Code Civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès aux combles. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

OPPOSABILITE AUX TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

PARCELLE :

Terrain d'un seul tenant, constituant l'unité cadastrale de base (voir unité foncière)

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux exigences de bonne insertion dans l'environnement, de qualité architecturale et de desserte en équipements publics.

Le permis de construire est obligatoire :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondations.
- En cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante.
- En cas d'adjonction de niveau supplémentaire.
- En cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

La décision est prise, de façon générale, par le Maire après instruction du dossier par les services retenus par la commune.

Le permis de construire est valable deux ans.

PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones, ou sur certains éléments spécifiquement désignés, par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir peut-être exigé.

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et qui schématise les dessertes, les accès et la localisation des équipements publics.

PREEMPTION

Voir "Droit de Préemption Urbain"

REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'État et une grande partie des forêts communales).

L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 12% des recettes encaissées.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme.

REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs, de logements anciens).

RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier.

RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, sans but immédiatement défini, par une collectivité publique (État, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

RETRAIT OU REcul

Distance entre une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

RUINE

Restes d'une construction inhabitée et en état manifeste d'abandon et d'écroulement. Au titre du présent règlement, sera également considérée comme ruine, toute construction qui n'est plus soumise à la taxe d'habitation.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire. Elle a pour effet l'interdiction de bâtir ou de dépasser une certaine hauteur lorsque le respect des dispositions d'urbanisme sur un terrain voisin l'exigent.

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles jointives (d'un seul tenant) et appartenant à un même propriétaire.

VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture.

VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

ANNEXE 4 – L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

DEFINITION

C'est l'ensemble du dispositif de collecte, de prétraitement, d'épuration et d'évacuation de toutes les eaux usées domestiques provenant des W.C., cuisine, salle de bains, buanderie d'un pavillon ou d'un immeuble d'habitation.

Une telle installation est obligatoire dans tous les cas où les eaux usées ne peuvent pas être dirigées dans un réseau d'égout aboutissant à une station d'épuration. Il faut la concevoir dès le début du projet de construction ou de restauration pour des raisons techniques et financières.

BUT

- Éviter la contamination des eaux d'alimentation afin de ne pas favoriser la propagation des maladies à transmission hydrique.
- Éliminer les nuisances provoquées par la stagnation d'eaux usées chargées en matières organiques (vue, odeurs, prolifération d'insectes).

PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Il sera le plus souvent assuré par une fosse toutes eaux dans laquelle se produisent des phénomènes physiques de décantation des matières lourdes, de séparation des graisses, et biologiques de liquéfaction des matières par des bactéries spécifiques.

La ventilation de cet appareil doit être assurée par un tuyau de diamètre 100 mm débordant au-dessus de la toiture (prolongement d'un tuyau de chute de WC par exemple).

La fosse "toutes eaux" ne constitue pas un moyen d'épuration à elle seule, mais prépare seulement les eaux usées en vue de leur épuration.

Les fosses dont la hauteur de liquide est inférieure à un mètre, ne sont pas autorisées.

EPURATION

Cette phase qui consiste à dégrader les matières organiques au moyen de micro-organismes fixées sur un support naturel (le sol) ou artificiel (dans le cas du filtre bactérien percolateur) et à éliminer la plupart des germes susceptibles d'engendrer des maladies, est obligatoire dans toutes les filières d'assainissement.

Elle peut, suivant les cas, être assurée par différents moyens :

- Tranchée d'infiltration à faible profondeur (30 ou 50 cm)
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Tertre d'infiltration non drainé
- Lits d'épandage à faible profondeur
- Filière compacte réglementaire (zéolithe)

Les filtres à cheminement lent, inefficaces et facilement colmatables, sont interdits.

EVACUATION

Le moyen d'évacuation est fonction de la filière d'assainissement choisie, laquelle est dictée par le contexte local (nature du sol, surface disponible, sensibilité du milieu récepteur). L'idéal est de réaliser à la fois l'épuration et l'évacuation par le même dispositif ; c'est le cas de l'épandage dans le sol.

Le puits perdu qui n'assure aucune épuration, et pollue les eaux souterraines, est interdit depuis de nombreuses années.

ENTRETIEN

Il consiste essentiellement en la vidange de la fosse dans laquelle s'accumulent des matières non biodégradables qui, après un temps variable suivant le volume de l'appareil et son utilisation, réduisent sensiblement sa capacité utile, provoquant ainsi des pertes de matière non liquéfiées.

C'est pourquoi, il est bon d'interposer entre la fosse et le dispositif d'épuration, un préfiltre appelé également décolloïdeur ou contrôleur de fonctionnement, conçu pour se colmater lorsque les matières non suffisamment liquéfiées s'échappent de la fosse. Ce signal indique alors la nécessité de vidanger la fosse, opération qui doit être effectuée dès que les boues atteignent la moitié de la hauteur de l'appareil. A noter que plus la fosse sera grande, plus les vidanges seront espacées.

Les vidanges peuvent être effectuées par une entreprise spécialisée ou au moyen d'une tonne à lisier. Dans ce cas, l'épandage doit avoir lieu sur les terres labourables.

ERREURS A EVITER LORS DE LA REALISATION D'UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE D'ASSAINISSEMENT

- L'évacuation des eaux pluviales dans la fosse ou le dispositif d'épuration et d'évacuation des eaux usées ne peut être envisagée sans compromettre le bon fonctionnement de système. L'installation n'est pas dimensionnée pour recevoir de tels volumes d'eau qui, en outre, ne nécessitent aucune épuration. Il convient donc de les évacuer séparément.

- L'utilisation de drain type "agricole" pour assurer la diffusion des eaux usées dans le sol ou sur les lits filtrants (filtre à sable) est à proscrire. Ce type de drain qui comporte des trous de très faibles dimensions, se colmate facilement du fait de la nature des eaux à diffuser. De plus, il est conçu pour drainer l'eau du sol et non pour la diffuser. Il convient d'utiliser des matériaux rigides appelés tuyaux d'épandage, dont les trous ou les fentes ont une section d'au moins 5 mm dans leur plus petite dimension.

L'enfouissement trop profond et sans regard de visite des appareils, est inacceptable. Il faut placer les appareils à faible profondeur dans le sol et en tout état de cause, réaliser des tampons et des regards de visite au niveau du sol afin de pouvoir facilement localiser une éventuelle anomalie et assurer l'entretien nécessaire.

La zone d'épandage ou le filtre à sable doit être placé hors de toute zone de tassement. La surface peut être engazonnée, mais en aucun cas, il ne faut :

- que les véhicules transitent sur ce dispositif (risque d'écrasement des tuyaux d'épandage et de compactage des matériaux),
- y cultiver des légumes (danger de contamination),
- planter des arbres (les racines peuvent obstruer et perturber la pente des tuyaux d'épandage).

Les dispositifs d'entrée d'air ne peuvent pas remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement individuel décrits ci-dessus dans le paragraphe "Prétraitement des eaux usées".

Pour tout renseignement, s'adresser au S.P.A.N.C. (service Public d'Assainissement Non Collectif) de votre commune ou de votre intercommunalité (Communauté de communes ou d'agglomération...).

Principe de mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome :



Constitution de la filière

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes de prétraitement, d'épuration et d'évacuation des eaux usées domestiques.

Le prétraitement (1 sur le schéma)

Le dispositif reçoit l'ensemble des eaux usées de l'habitation (eaux vannes et eaux ménagères).

Il est effectué soit par :

- ☞ une fosse toutes eaux ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à boues activées ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

A la sortie d'un prétraitement, l'effluent est simplement décanté et liquéfié et est encore chargé aussi bien en polluant organique qu'en germes pathogènes.

L'épuration des effluents (2 sur le schéma)

Le traitement, en utilisant le sol, naturel ou reconstitué, permet d'assurer l'épuration des eaux usées grâce aux microorganismes qui s'y développent.

Il est réalisé prioritairement par tranchées d'épandage, installées dans le sol naturel. Cette filière assure une épuration satisfaisante des effluents prétraités et une dispersion efficace dans le sol.

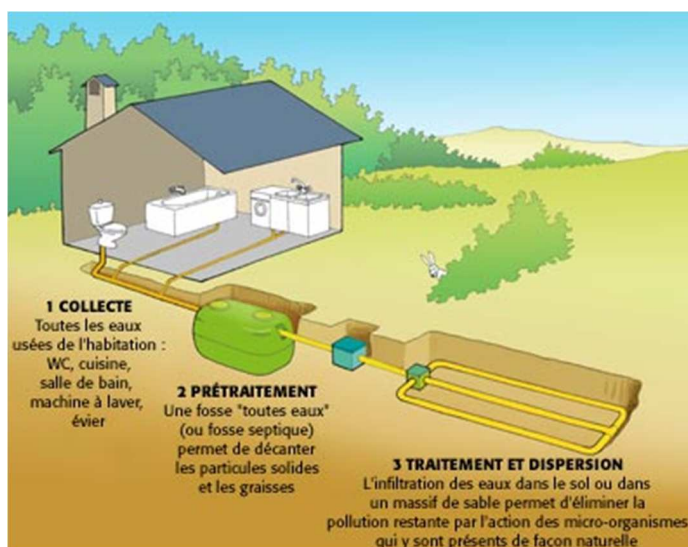
Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'installation d'un épandage souterrain par tranchées, il est fait appel à des dispositifs de substitution avant évacuation des eaux traitées dans le milieu superficiel (par exemple, un lit filtrant drainé).

L'évacuation des effluents

Elle est effectuée :

- ☞ prioritairement dans le sol (la protection des eaux souterraines est assurée, sauf situation hydrogéologique particulière), (3 sur le schéma)
- ☞ exceptionnellement par rejet vers le milieu hydraulique superficiel. (4 sur le schéma)

Tout système ne répondant pas à ces règles de conception devra être soumis à dérogation préfectorale (Art. 12 de l'arrêté du 6 mai 1996).



Les filières utilisables sont fonction du type de sol (apte ou non à l'assainissement individuel, hydromorphie, remontées de nappe...). Le S.P.A.N.C. détermine la filière appropriée.

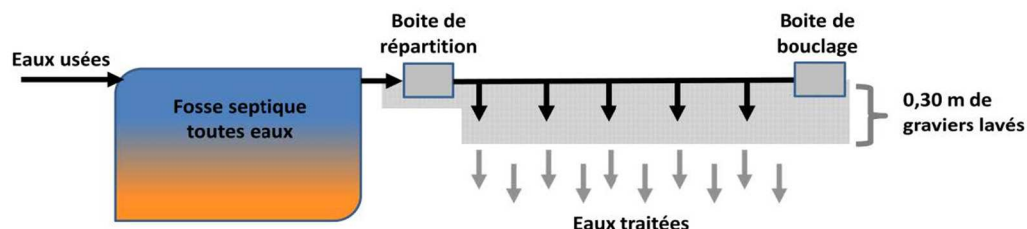
Implantation du dispositif

Le dispositif d'assainissement doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Il doit respecter une distance minimale de :

- 35 m par rapport à un puits ou tout captage d'eau potable ;
- 5 m par rapport à l'habitation ;
- 3 m par rapport à une clôture de voisinage ou un arbre.

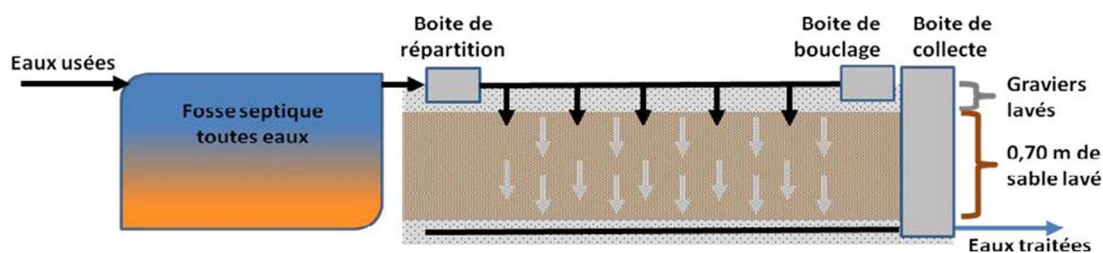
FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS LE SOL EN PLACE



Nécessite un sol adapté au traitement et à l'évacuation des eaux usées (en particulier la perméabilité)

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS UN SOL RECONSTITUE (FILTRE A SABLE)

Lit filtrant vertical non drainé



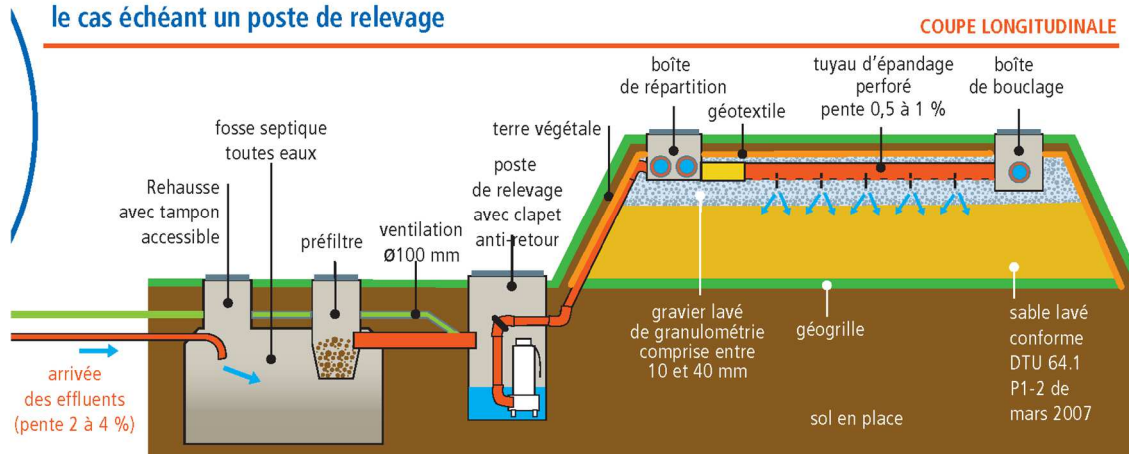
Filtre à sable vertical drainé

Lit filtrant à flux horizontal

FOSSE ET LIT FILTRANT DRAINE A FLUX VERTICAL A MASSIF DE ZEOLITHE

LE TERTRE D'INFILTRATION

Le tertre est totalement hors sol et nécessite le cas échéant un poste de relevage



Source : Agences de l'Eau RMC / Adour-Garonne / Loire Bretagne

ANNEXE 5 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

RÈGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES

Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique

Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat.

Article L531-1

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit. Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Article L531-3

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité.

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative. Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

Article L531-4

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

Article L531-5

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

Article L531-6

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;

b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative

compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-7

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des prescriptions imposées pour l'exécution des fouilles, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a exposées.

Il peut, toutefois, obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par l'Etat.

Article L531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5. L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Section 2 : Exécution de fouilles par l'Etat.

Article L531-9

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes. A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par une décision de l'autorité administrative qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par de nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

Article L531-10

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux. Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.

L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

Article L531-11

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'Etat lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'Etat et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'Etat peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L. 531-5 et L. 531-16.

Article L531-12

Sont compris parmi les immeubles pouvant être expropriés ceux dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder aux immeubles faisant l'objet de l'expropriation principale, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles.

Article L531-13

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.

Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.

Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

Section 3 : Découvertes fortuites.

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification. Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure régie par l'article 716 du code civil.

Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

Section 4 : Objets et vestiges.

Article L531-17

Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18

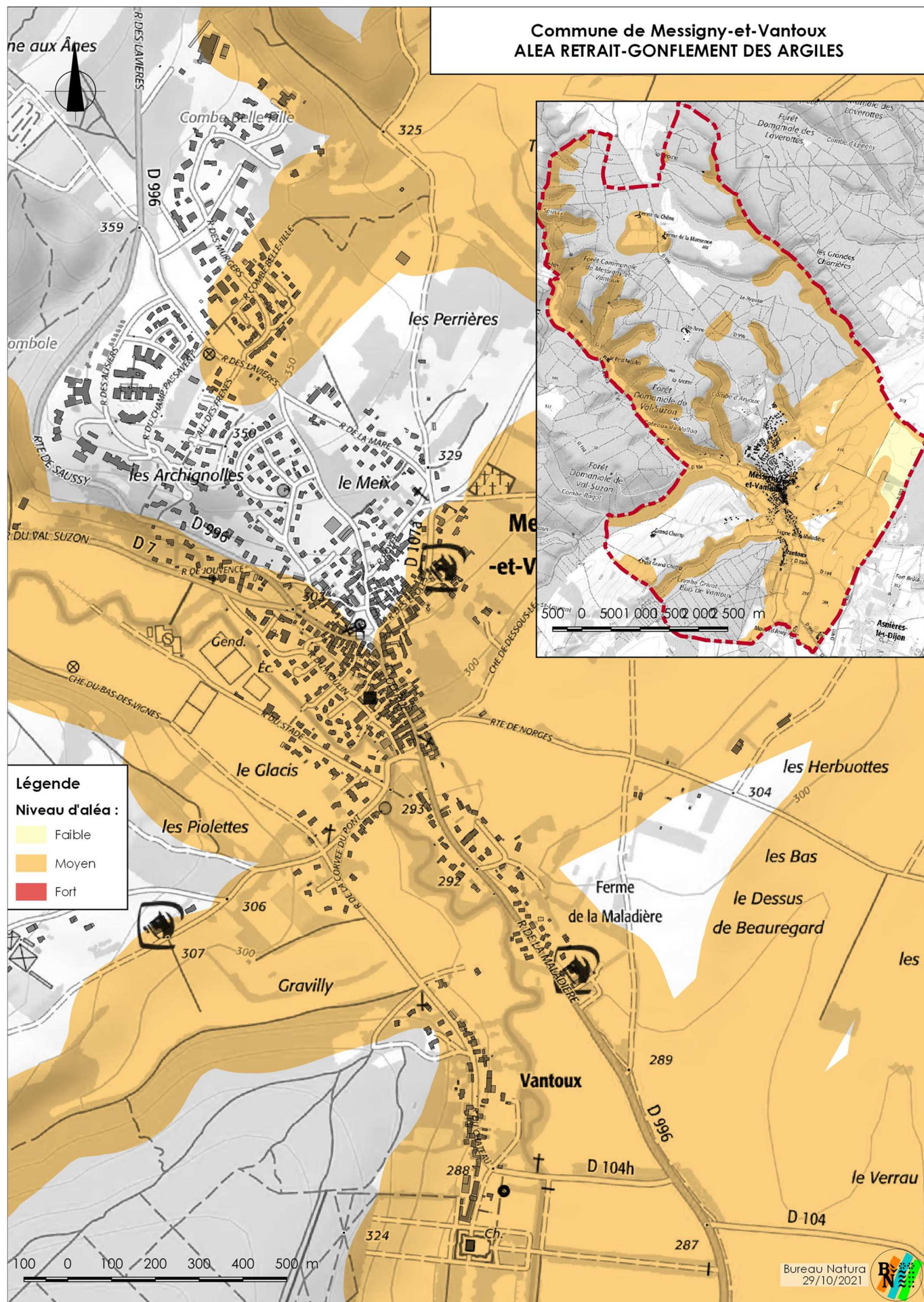
Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ANNEXE 6 – SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX

Cartographie et dispositions constructives à mettre en oeuvre



SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX :

réduire les dommages



Les désordres aux constructions consécutifs à la sécheresse touchent plus de 75 départements. Ils présentent un coût élevé pour la collectivité et gênent de très nombreux habitants. Cependant l'ampleur de cette sinistralité et des indemnités peut être largement limitée par le respect des règles de construction et par la prise en compte des conditions géologiques locales.

En effet, le coût d'adaptation au sol, garant de la pérennité de la maison, est sans rapport avec les frais et les désagréments des désordres potentiels. C'est pourquoi agir pour la prévention est l'intérêt de tous.

Vous êtes constructeur : votre responsabilité peut être engagée. Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages. La jurisprudence précise qu'un évènement relevant de la catégorie des catastrophes naturelles, au sens de la loi du 13/07/1982, ne constitue pas nécessairement pour autant un cas de force majeure exonératoire de la responsabilité des constructeurs.

En effet, les deux conditions posées par l'article L 125-1 du code des assurances sont " que la cause déterminante des dommages soit l'intensité anormale d'un agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'aient pu empêcher leur survenance " (Cour de Cassation, CIV 1^{ère} chambre 09/06/1998 et 07/07/1998, 3^{ème} CIV 27/06/2001).

Ensemble: mobilisés pour réduire les futurs dommages dus au retrait-gonflement. Cette brochure présente des recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs sur sol argileux. En les mettant en œuvre, vous limitez le risque de désordres. De plus, lorsque la commune sur laquelle vous construisez est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement, ces recommandations sont réglementaires et connues du grand public.

Les techniques de réparation des constructions endommagées par la sécheresse ne sont pas abordées ici.



Avec le soutien du secrétariat d'État au logement (DGPUHC) et en collaboration avec les représentants des professionnels du bâtiment, de l'assurance et de la géotechnique.



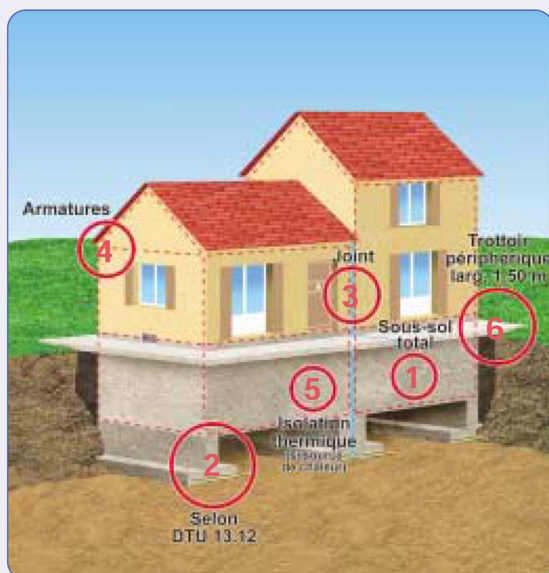
Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.



Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

■ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. ❶ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



■ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; ❷



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; ❸

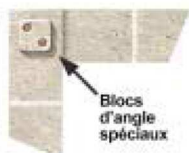


DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

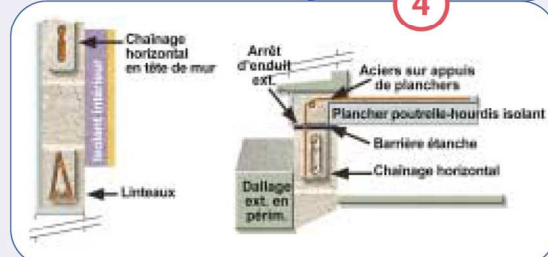
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de pré-dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

ou

- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 ④ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



4



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ; ⑤
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. ⑥

DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

- Certaines dispositions sont **interdites**, telles que :
 - toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1 H pour les arbres isolés et 1,5 H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; ①
 - le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction ; ②
- Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :
 - les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ; ③
 - l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; ④
 - le captage des écoulements superficiels – avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; ⑤
 - sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.

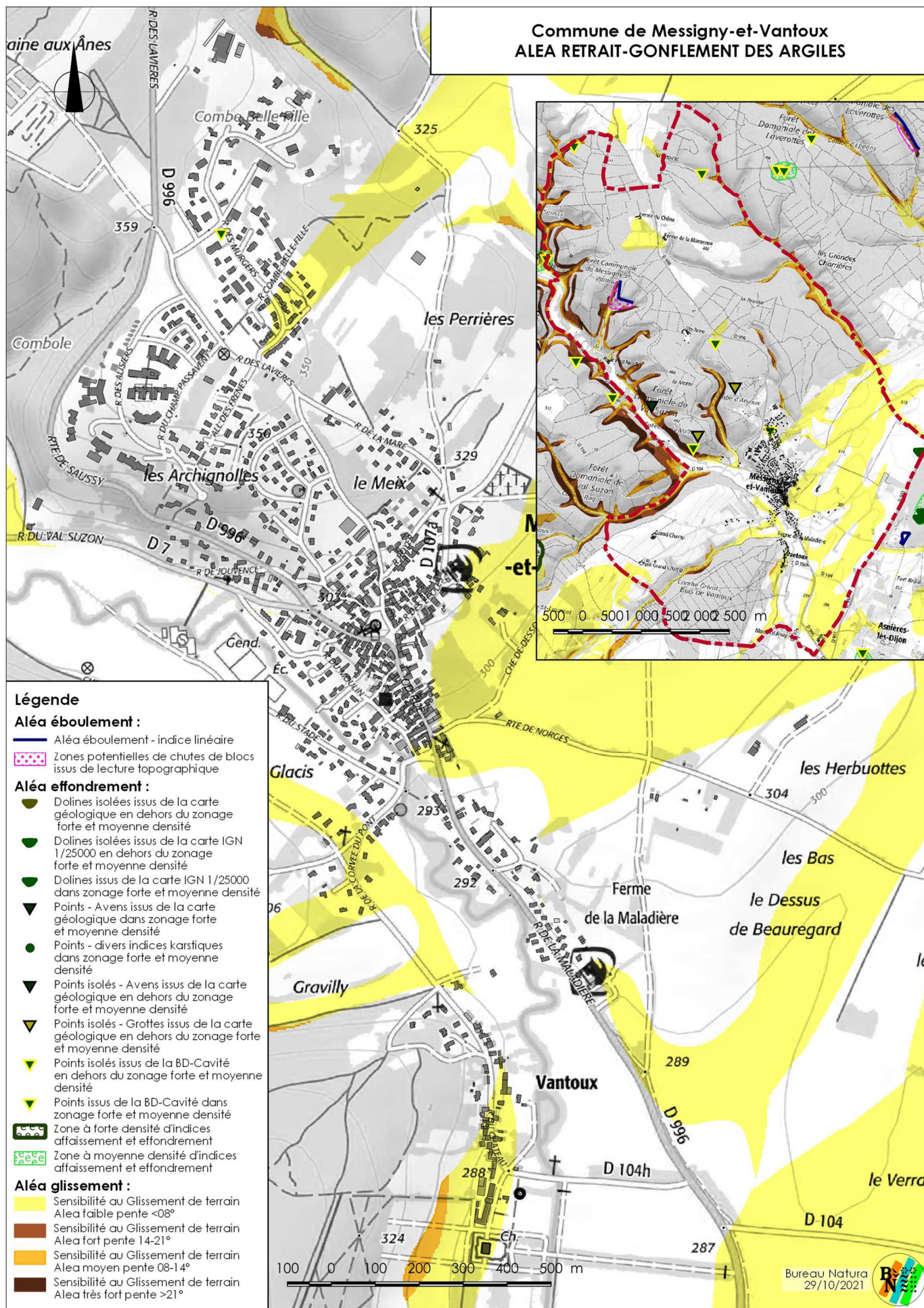


ANNEXE 7 – ALÉA MOUVEMENTS DE TERRAIN (ATLAS DÉPARTEMENTAL CEREMA)

Cartographie

Voir : <https://www.cotedor.gouv.fr/atlas-departemental-des-mouvements-de-terrains-de-r3172.html>

Commune de Messigny-et-Vantoux ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



ANNEXE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT - RAPPELS

- Les articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'urbanisme, précisent que :

-

- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...]

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.

- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

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

- Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.