



COMMUNE DE OISILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par le Conseil Municipal du 3 août 2004

Modification n°2

Approuvée par le Conseil Municipal
du 19 septembre 2013

3	REGLEMENT MIS A JOUR <i>Partie Rédactionnelle</i>
----------	---

URBICAND

71, rue Chabot Charny
21 000 DIJON

tél. 03 80 36 49 42
email : urbicand@urbicand.com

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Oisilly, représentés sur les plans de zonage

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1° Les articles du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

R111-2 : Salubrité et sécurité publique ;

R111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;

R111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement ;

R111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;

R111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;

R111-21 : aspect des constructions.

2° Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par la révision du PLU de Oisilly est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles :

■ LES ZONES URBAINES :

■ **Zones Ua** : Elles couvrent le tissu urbain existant du bourg de la commune de Oisilly depuis l'entrée sud (près du château) jusqu'à la Vingeanne et l'église ;

■ **Zones Ub** : Elles concernent le hameau de la Rochette. Ce sont des zones d'habitat éloignées du bourg de Oisilly.

■ LES ZONES A URBANISER :

■ **Zones AU1** : Zone d'urbanisation future immédiate où la création, l'extension ou le raccordement de la voirie ou aux réseaux est à la charge de l'aménageur. La vocation dominante est l'habitat.

Ces zones sont divisées en deux secteurs :

- AU1a : Secteur qui concerne des espaces non bâtis, autour de l'ancienne maison du garde-barrière
- AU1b : Secteur qui concerne des espaces non bâtis sur une partie du lieu-dit « Sur la Côte ».

■ **Zones AU2** : Zone à urbaniser après apport des équipements publics par participation aux voiries et réseaux, et après modification du document d'urbanisme, dont la vocation dominante est l'habitat.

Ces zones sont divisées en deux secteurs :

- AU2a : Secteur qui concerne des espaces non bâtis, à l'entrée village par la RD112f, nécessitant un plan d'aménagement
- AU2b : Secteur qui concerne des espaces non bâtis, en contre-bas du lieu-dit « Sur la Côte »

■ LES ZONES NATURELLES :

■ **Zones A** : Concerne les zones agricoles.

Secteur Aa : Secteur de la zone A offrant un cône de vue à préserver.

Secteur Ac : Secteur de protection du puits de captage.

■ **Zones N** : Zone naturelle stricte, toute construction y est proscrite. Les plupart des espaces boisés sont concernés.

■ **Zones NI** : Elle se distinguent des zones N par sa possibilité d'accueillir des activités de loisirs. Les rives de la Vingeanne, du Canal de la Marne à la Saône sont concernées au même titre que les espaces naturels situés à proximité du bourg et du hameau de la Rochette et de la petite zone à proximité de l'église.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme **espaces boisés à conserver** ; y figurent également **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**. Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement.

Article 4 : Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. *« Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du code de l'urbanisme)*

Ces adaptations mineures doivent être modifiées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. *« Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions » (règles édictées par le présent règlement) « le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble » (article R 111-19 du code de l'urbanisme)*
3. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc...) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU du 13 Décembre 2000).

Article 5 : Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

I. Délimitation de la zone Ua

Elle couvre le tissu urbain existant du bourg de la commune de Oisilly depuis l'entrée sud (près du château) jusqu'à la Vingeanne et l'église.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone Ua

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

L'objectif de la zone Ua est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité du village ainsi que la diversité des fonctions.

- Les dépôts de véhicules désaffectés ,
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes ,
- Les carrières ,
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts de tout nature dont la SHON est supérieure à 100 m².

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Il n'est pas imposé de prescription d'urbanisme particulière.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les parcs d'attractions ouverts au public ,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Il n'est pas imposé de prescription particulière mais les contraintes liées à la sécurisation du carrefour de la RD112F et de la Grande Rue peuvent s'imposer.

Rappel :

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome conformément au Schéma Général d'Assainissement et le Zonage de l'Assainissement existant sur la commune.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de pré-traitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnements, des voies de circulation, etc...

Les constructions et extensions devront prendre en compte les contraintes liées à l'exploitation des écoulements d'eaux pluviales situées :

- entre la rue de l'Eglise et la pâture centrale concernant les parcelles cadastrées n° 513 à 516 et 586 du village d'Oisilly,
- entre la pâture centrale et le chemin rural n°9 dit de Maxilly de Pied Deuzain concernant les parcelles cadastrées 639, 653 et 654 du village de Oisilly.

4. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des paragraphes 1,2,3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principes : Dans le cas d'un ordonnancement des façades existant par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, les constructions s'implanteront en respect de cet ordonnancement, afin de rechercher une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.

Dans les autres cas, vu la diversité des implantations existantes, les constructions s'implanteront librement.

Exceptions : Pour des motifs de sécurité des accès ou pour un motif lié à la topographie (pente, décaissement, etc.), dans un but de bonne fonctionnalité, des reculs de parties de façades pourront être autorisés par rapport à l'ordonnancement existant, ou à l'alignement, selon les cas.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principes : Pour obtenir une continuité du bâti en façade sur rue, les constructions en façade sur rue seront jointives les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A l'arrière d'un front bâti, les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres.

Article 9 – Emprise au sol

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Principes : la hauteur des constructions et installations admises s'harmonisera avec la hauteur moyenne du bâti environnant, dans le but de respecter l'image du centre ancien de la ville.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 3,20 m hors tout.

Cet article ne s'applique pas aux installations et constructions d'intérêt collectif.

Article 11 – Aspect Extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m. En cas de remblais plus

importants, ils seront traités avec des murets de soutènement successifs (effet de terrasse).

- Pour le moins, les constructions et installations respecteront les règles édictées en TITRE V : Annexe architecturale du présent document, s'inspireront des « recommandations » contenues à cette annexe.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Définition :

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non couvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation ou de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines).

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

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations d'arbustes.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Zone Ub

I. Délimitation de la zone Ub

Elle concerne le hameau de la Rochette

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone Ub

Cette zone se caractérise par une diversité des constructions admises (habitations, bâtiments agricoles, équipements et hébergements touristiques, entrepôts...).

L'objectif de la zone Ub est de permettre l'implantation d'activités artisanales et touristiques, et des équipements collectifs compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- La transformation de bâtiments agricoles existants en construction à usage d'activités artisanales.

2. Sont admis sous conditions :

- Les dépôts de véhicules, seulement s'ils sont directement liés aux activités admises.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 9 et 10 à 13 de la zone Ua.

Concernant l'article 10 sur la hauteur des constructions, il n'est pas imposé de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules désaffectés ,
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes ,
- Les carrières.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

1. Sont admises sans conditions particulières les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe 2 ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage touristique,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU1a

I. Délimitation de la zone AU1a

La zone AU1a concerne des espaces non bâtis, autour de l'ancienne maison du garde-barrière.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU1a

La zone AU1a est une zone d'urbanisation future immédiate.

Elle est destinée à devenir des zones UA.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone Ua.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua.

Zone AU1b

III. Délimitation de la zone AU1b

La zone AU1b concerne des espaces non bâtis, sur une partie du lieu-dit « Sur la Côte ».

IV. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU1b

La zone AU1b est une zone d'urbanisation future immédiate où la commune a l'intention de réaliser ou de faire réaliser à brève échéance les équipements nécessaires.

Elle est destinée à devenir une zone UA.

Ce secteur ne peut être ouvert à une urbanisation s'il empêche l'élargissement du chemin de la Tuilerie.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments liées à l'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 et 4 et 6 à 13 de la zone Ua.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Zone AU2a

I. Délimitation de la zone AU2a

La zone AU2a concerne des espaces non bâtis, à l'entrée village par la RD112f.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU2a

La zone AU2a ne dispose pas à ce jour d'équipements publics de dimension suffisante à proximité immédiate, pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Cependant, il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone après modification du présent document d'urbanisme, sous réserve expresse de :

- L'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable, assainissement) indispensable à son aménagement à la charge de l'aménageur,
- De la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

La destination de la zone AU2a sera l'habitat, comme en zone Ua.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions et installations admises devront pour le moins s'inspirer des principes suivants :

- Il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone sous réserve expresse à l'initiative de la collectivité, de l'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable) indispensables à son aménagement,
- Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone,
- Les constructions et installations admises devront s'intégrer dans un aménagement cohérent afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone Ua.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua.

Zone AU2b

I. Délimitation de la zone AU2b

La zone AU2b concerne des espaces non bâtis, en contre-bas du lieu-dit « Sur la Côte ».

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU2b

- Il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone après modification du présent document d'urbanisme.

La destination de la zone AU2b sera l'habitat, comme en zone Ua.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions et installations admises devront pour le moins s'inspirer des principes suivants :

- Il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone sous réserve expresse à l'initiative de la collectivité, de l'apport préalable à sa

proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable) indispensables à son aménagement,

- Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone,
- Les constructions et installations admises devront s'intégrer dans un aménagement cohérent afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...
- L'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone devra s'inspirer au minimum des principes suivants illustrés dans le rapport de présentation et dans le PADD.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone Ua.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone A

I. Délimitation de la zone A

La zone A couvre l'ensemble des terres agricoles de la commune de Oisilly.

Elle comprend :

- un secteur Aa qualifié par une inconstructibilité totale justifié par des intérêts paysagers et patrimoniaux
- un secteur Ac qualifié par une inconstructibilité totale justifié par la protection du puits de captage.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone A

La zone A est réservée à l'exploitation des terres agricoles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations sous conditions à l'article A2.

En Secteurs Aa et AC, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations à usage d'habitat, de bureau nécessaire au développement de l'activité agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel :Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Rappel :

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2. Assainissement

Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible

Rappel :

Toutefois, pour l'application des paragraphes 1,2,3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont

pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations admises s'implanteront à 5 m au moins des limites séparatives.

Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques respecteront ce recul par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 – Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 11 – Aspect Extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Cependant, si les bâtiments ou 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.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Zone N

I. Délimitation de la zone N

La zone N couvre les espaces naturels à protéger et les boisements de la commune.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone N

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles et des boisements.

Certaines parties de cette zone sont exposées à des aléas d'inondabilité, notamment le long de la Vingeanne et du Canal de la Marne à la Saône.

Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques (article L 130.1 du code de l'urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article N2.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont admises, sous condition, la rénovation, la restauration ou la réhabilitation des bâtiments existants, sans modification du volume existant avec ou sans changement de destination si les équipements publics permettent de satisfaire aux besoins liés à ces évolutions (application de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme), dans l'objectif de sauvegarde du patrimoine rural.

Dans le secteur de la Rochette, il existe un emplacement réservé lié à l'amélioration des accès à la Vingeanne.

Rappel :

Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les secteurs soumis à des risques d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Rappel :

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

3. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des paragraphes 1,2,3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 9 – Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 11 – Aspect Extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour le moins, les constructions et installations respecteront les règles édictées en TITRE V : Annexe architecturale du présent document, s'inspireront des « recommandations » contenues à cette annexe.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Zone NI

I. Délimitation de la zone NI

Les zones NI concerne les rives de la Vingeanne, du Canal de la Marne à la Saône, au même titre que les espaces naturels situés à proximité du bourg et du hameau de la Rochette et de la petite zone située à proximité de l'église.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone NI

La zone NI est une zone de protection des espaces naturels sensibles et des boisements. Cependant, elle est susceptible d'accueillir des constructions et installations autorisées à l'article NI2.

Certaines parties de cette zone sont exposées à des aléas d'inondabilité, notamment le long de la Vingeanne et du Canal de la Marne à la Saône.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

En zone NI, toutes les occupation et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions à l'article 2 .

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admises

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et aménagements légers et constructions modestes, nécessaires au développement des loisirs pédestres, sportifs, ludiques participant à la découverte de la nature, dans sa variété (berges de la rivière et du canal, points de vue, forêts, etc...) et adaptés au milieu dans lequel ils s'insèrent.

Sont admises, sous condition :

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
- La rénovation, la restauration ou la réhabilitation des bâtiments existants, sans modification du volume existant avec ou sans changement de destination si les équipements publics permettent de satisfaire aux besoins liés à ces évolutions (application de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme),
- Les constructions légères (abris de jardin, de pêche,...) d'une surface maximum de 20 m², ou plus pour les constructions et installations d'intérêt collectif (vestiaires ou bâtiment nécessaires à un équipement sportif par exemple).

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Rappel :

Les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les secteurs soumis à des risques d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Rappel :

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- c) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- d) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que

sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4. Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible

Rappel :

Toutefois, pour l'application des paragraphes 1,2,3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 9 – Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article 11 – Aspect Extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour le moins, les constructions et installations respecteront les règles édictées en TITRE V : Annexe architecturale du présent document, s'inspireront des « recommandations » contenues à cette annexe.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

ANNEXE ARCHITECTURALE

1. GENERALITES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (articles R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Aussi, les installations et constructions respecteront les principes suivants :

- Celles-ci, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- Les annexes telles que garages, remises, abris de jardin... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble harmonieux,
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale,
- L'aspect des constructions ou installations à usage d'activités économiques ainsi que des constructions à usage d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2. TOITURES

2.1. Formes des toitures

2.1.1. La couverture des bâtiments principaux d'habitation doit être réalisée de préférence soit au moyen de toitures à deux versants (pente comprise entre 34° et 45 °), soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les appentis.

2.1.2. Les toitures-terrasses peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants, en raison d'impératif technique.

2.1.3. La toiture des constructions destinées au logement des animaux devra s'harmoniser avec les formes des toitures des bâtiments d'habitation voisins.

2.2. Matériaux de toitures

2.2.1. Les matériaux recommandés sont la tuile plate de teinte cuite vieillie nuancée et la tuile mécanique vieillie ou nuancée.

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

2.2.3. Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

3. MATERIAUX ET COULEURS

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

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

4. CLOTURES

4.1. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence par :

- Des haies vives,
- Des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- Un mur plein de même nature que celle du bâtiment principal,
- Des murettes de faible hauteur surmontées d'éléments à clairevoie de conception simple et d'aspect agréable.

La hauteur d'une clôture est mesurée entre son niveau le plus bas et son sommet. Calculée en tout point de la limite du terrain, elle ne doit pas excéder 2 mètres, ou en cas de rénovation, la hauteur anciennement constatée si cette dernière était supérieure à 2 mètres.

Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise en raison de la nature de l'occupation, ou du caractère des constructions, ou encore de la position du terrain, par rapport au niveau soit de la voie de desserte, soit au terrain voisin.

4.2. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

- Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m. En cas de remblais plus importants, ils seront traités avec des murets de soutènement successifs (effet de terrasse).