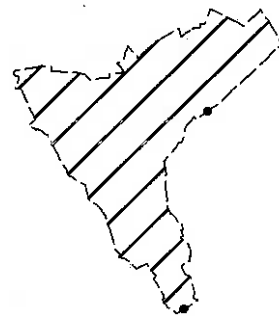




COMMUNE DE PLUVAULT



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION GENERALE DU P.O.S VALANT ELABORATION DE P.L.U

Réglement

- Révision générale prescrite par délibération du 26 Mars 2010
- Révision générale arrêtée par délibération du 1er Février 2013
- Révision générale approuvée par délibération du 10 Octobre 2013

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

15 OCT. 2013



VISA

Date : 10/10/2013

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



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

En groupement avec :



Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme

10, Rond Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél: 03.80.73.40.80 - FAX: 03.80.73.37.72

COMMUNE DE PLUVAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Pluvault, représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

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 règlement du Plan Local d'Urbanisme de Pluvault délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
Secteur Ui : secteur de la zone U pouvant être concerné par un risque d'inondation.
- **Zone UA** : Centre ancien du bourg ;
Secteur UAi : secteur de la zone UA pouvant être concerné par un risque d'inondation.

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
Secteur Ai : secteur de la zone A pouvant être concerné par un risque d'inondation.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE « ZONE N » :

- **Zone NI** : zone naturelle pouvant être concernée par des risques potentiels d'inondation.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'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 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, et 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" (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur tout le territoire communal, selon délibération du 22 mai 2008.

6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard des divisions issues de tout projet de lotissement ou de permis valant division parcellaire (R 431-24).

ARTICLE 5 : RAPPELS

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", la RD 905 est classée comme une **grande infrastructure de transport terrestre de catégorie 3**.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article L442-1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes**.

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", la Commune fait l'objet d'un **arrêté préfectoral de zonage archéologique**, au titre de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, qui définit deux zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

L'arrêté de zonage archéologique est joint en annexe du présent règlement.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 39 rue Vannerie 21000 DIJON, Tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- Construction ou rénovation :

Des fiches « Comment construire ou rénover en côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- Risques naturels :

La commune de Pluvault est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en zone d'aléa faible.
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.
- **Le risque remontée de nappe** : La partie urbanisée de la commune est concernée par une sensibilité forte et moyenne du risque de remontée de nappe.

Le risque d'inondation par débordement de rivière (l'Ouche, la Tille et la Norques)

La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2007 comme soumise aux risques d'inondations par débordement de rivières.

- Risques technologiques :

La Commune accueille un **ancien site industriel** engendrant des périmètres de maîtrise de l'urbanisation.

La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2007 comme soumise aux **risques de transport de matières dangereuses** de surface sur la RD 905.

Pour plus d'informations sur les risques majeurs, voir le document "Porter à la connaissance de l'Etat".

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- **Zone UA** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat

***Secteur UAi** : secteur de la zone UA pouvant être soumis à un risque d'inondation*

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat

***Secteur Ui** : secteur de la zone U pouvant être soumis à un risque d'inondation*

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone ancienne de cœur de village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (agriculture, services...).

Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti majoritairement ancien.

Elle recouvre l'ensemble des sites et bâtiments d'exploitation agricole. L'activité agricole ne sera donc autorisée que dans le cadre de l'extension de bâtiments ou sièges d'exploitation préexistants au PLU en zone UA.

Le classement en zone UA permet l'évolution de ces sites en cas de cessation d'activité par une acceptation de destinations variées.

En application notamment des articles L 421-3 et L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, « quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir ».

Cette zone comporte également un secteur **UAI** pouvant être soumis à un risque potentiel d'inondation par débordement de la Tille et du Crosne.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sauf celles admises sous condition à l'article UA2,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100m² sauf ceux autorisés à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les constructions à vocation agricole, sous condition d'être liées à un siège d'exploitation ou à des bâtiments agricoles préexistants à l'approbation du PLU, et situés à proximité de ces derniers,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus d'un mètre, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100 m² de surface de plancher liés à une activité présente sur la Commune,
- En secteur UA_i, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition :
 - de ne pas créer de sous-sol
 - de disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est
 - en outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la côte des plus hautes eaux connues et à minima 30 cm au-dessus du niveau du sol naturel.

Rappels :

➤ **Déclaration préalable :**

Tous travaux ayant effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du

7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées en tout ou partie avant infiltration sur le terrain (par l'utilisation de citernes par exemple). Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions 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 être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,

- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ($3m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7 m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou au niveau supérieur de l'acrotère, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**.

D) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **7 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

E) Les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTION :

Ponctuellement, la règle de la hauteur pourra être écartée pour les installations techniques à vocation agricole le nécessitant, dont l'emprise au sol est limitée.

Pour les nouvelles constructions à vocation agricole la hauteur pourra être augmentée à celle d'un bâtiment accolé ou jointif existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions dérogatoires aux règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant

- d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine figurent pour information en annexe du rapport de présentation du PLU.

GENERALITES :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Pour ce qui est de l'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, il doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées dans les "fiches paysages" les concernant, jointes au rapport de présentation. Ils sont également soumis, au titre de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, à l'obtention d'un permis de démolir préalablement à toute destruction totale ou partielle.

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

TOITURES :

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf impératif technique lié à la réalisation de vérandas, de toitures à un seul versant ou de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

Toutefois, les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes ou en cas d'extension de bâtiments principaux ou bien encore si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges.

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

Hormis pour les serres et les vérandas, sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume et les plaques translucides.

Des dispositions différentes seront autorisées dans le cadre de constructions à usage agricole pour des motifs fonctionnels.

MATERIAUX ET COULEURS

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierres destinées dès l'origine à rester visibles, encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...par exemple).

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

CLOTURES

Clôtures donnant sur un espace public ou privé en tenant lieu :

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des murs pleins est de 1.60 mètres.

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

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de **60m²** de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de densité minimale par le présent article.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

Cette zone « U », dite zone urbaine, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois des constructions à vocation économiques.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, le secteur du château est organisé selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Cette zone comporte également un secteur **Ui** pouvant être soumis à un risque potentiel d'inondation par débordement de la Tille et du Crosne.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100 m² sauf ceux autorisés à l'article U2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus d'un mètre, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100 m² de surface de plancher liés à une activité présente sur la Commune.
- En secteur Ui, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition :
 - de ne pas créer de sous-sol
 - de disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est
 - en outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues et à minima 30 cm au-dessus du niveau du sol naturel.

Rappels :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte du secteur du château définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge

exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées en tout ou partie avant infiltration sur le terrain (par l'utilisation de citernes par exemple). Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions 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 être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul, toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7 m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou au niveau supérieur de l'acrotère, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

D) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **4.20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

E) Les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions dérogatoires aux règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine figurent pour information en annexe du rapport de présentation du PLU.

GENERALITES :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Pour ce qui est de l'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, il doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

TOITURES :

Forme de toitures :

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf impératif technique lié à la réalisation de vérandas, de toitures à un seul versant ou de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

Toutefois, les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes ou en cas d'extension de bâtiments principaux ou encore si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,

- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges.

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

Hormis pour les serres et les vérandas, sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume et les plaques translucides.

MATERIAUX ET COULEURS

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierres destinées dès l'origine à rester visibles, encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...par exemple).

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

CLOTURES

Clôtures donnant sur un espace public ou privé en tenant lieu :

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des murs pleins est de 1.60 mètres.

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

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de **40m²** de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (...) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de densité minimale par le présent article.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE IV – ZONES A URBANISER

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

LES ZONES A URBANISER SONT :

La zone AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles ouvertes à l'urbanisation future de la commune, principalement affectées à l'habitation.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, ces zones seront organisées selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100 m²sauf ceux autorisés à l'article AU2.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises dans la mesure où elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement cohérent de la zone AU et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des

installations classées pour l'environnement,

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus d'un mètre, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100 m² de surface de plancher liés à une activité présente sur la Commune.

Rappel :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées en tout ou partie avant infiltration sur le terrain (par l'utilisation de citernes par exemple). Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 – DIVERS

Pour l'application des dispositions 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 être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les

voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul, toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m (**$3m \leq d \leq h/2$**).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m (**$3m \leq d \leq Hb$**).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées seront appréciées au regard des divisions issues de tout projet de lotissement ou de permis valant division parcellaire ou autres (R 431-24).

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7 m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou au niveau supérieur de l'acrotère, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

D) Les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions dérogatoires aux règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine figurent pour information en annexe du rapport de présentation du PLU.

GENERALITES :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Pour ce qui est de l'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, il doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

TOITURES :

Forme de toitures :

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf impératif technique lié à la réalisation de vérandas, de toitures à un seul versant ou de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

Toutefois, les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes ou en cas d'extension de bâtiments principaux ou encore si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges.

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

Hormis pour les serres et les vérandas, sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume et les plaques translucides.

MATERIAUX ET COULEURS

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierres destinées dès l'origine à rester visibles, encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...par exemple).

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

CLOTURES

Clôtures donnant sur un espace public ou privé en tenant lieu :

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes, et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des murs pleins est de 1.60 mètres.

Les clôtures constituant la lisière urbaine entre la zone AU de la Croix Blanche et l'espace agricole attenant au Nord, seront constituées de haies végétales doublées d'un grillage vert et surmontant éventuellement un muret de 0.25m de hauteur au plus.

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

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (..) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE V – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R*123-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs agricoles de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte également un secteur Ai pouvant être soumis à un risque potentiel d'inondation par débordement de la Tille et du Crosne.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions de ne pas affecter de manière significative une zone humide présente sur le territoire communal :

En secteur Ai :

Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles notamment ceux liés à la pratique de la randonnée, du vélo tout terrain, etc....

Dans le reste de la zone

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ..., et à condition d'être situé à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition :

- de ne pas créer de sous-sol
- de disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est

Le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues et à minima 30 cm au-dessus du niveau du sol naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions, justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées en tout ou partie avant infiltration sur le terrain ou rejet dans le milieu. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur. En complément aux obligations ci-dessus, la réalisation de citernes favorisant la rétention et la réutilisation d'eaux pluviales est vivement recommandée.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Sauf en secteur Ai, les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions 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 être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité de tout bâtiment nécessitant de disposer d'un système d'assainissement est conditionnée à la possibilité d'être raccordé à un éventuel réseau collectif ou à la capacité du terrain d'accueillir, conformément aux normes en vigueur, un système d'assainissement individuel, au vu du nombre de logements notamment.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif, les terrains devront présenter une superficie minimale suffisante à la réalisation d'un système d'assainissement individuel, dont l'exutoire devra pouvoir se raccorder à un réseau ou fossé d'eaux pluviales ou s'infiltrer à la parcelle à au moins 3 m de la propriété riveraine.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

L'implantation des bâtiments devra permettre les manœuvres des engins et matériels agricoles en dehors des voies publiques.

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **5m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTION :

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

- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($3m \leq d \leq h/2$).

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de **5m** les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions et installations admises autres qu'agricoles, par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder **7m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

Pour les constructions à vocation **agricole**, la hauteur ne doit pas dépasser **12m** à la sablière ou **15m** au faîtage, par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de tout point.

Par exception la hauteur des silos n'est pas limitée.

Les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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."

Des dispositions dérogatoires aux règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine figurent pour information en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE A12 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination et à l'usage des occupants et des utilisateurs.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de densité minimale par le présent article.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE NI

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE NI

La zone NI couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone NI est une zone de protection stricte pouvant être soumise au risque potentiel d'inondation par débordement de la Tille et du Crosne.

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

ARTICLE NI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI2 sont interdites.

ARTICLE NI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions de ne pas affecter de manière significative une zone humide, présente sur le territoire communal et d'être compatibles avec la protection de la zone NI :

- Les équipements, les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée, et des sports non motorisés, au fonctionnement des réseaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les abris destinés à l'accueil d'animaux de moins de 20 m² d'emprise au sol.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition :

- de ne pas créer de sous-sol
- de disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est

Le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la côte des plus hautes eaux connues et à minima 30 cm au-dessus du niveau du sol naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions, justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées en tout ou partie avant infiltration sur le terrain ou rejet dans le milieu. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur. En complément aux obligations ci-dessus, la réalisation de citernes favorisant la rétention et la réutilisation d'eaux pluviales est vivement recommandée.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux pourront être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions 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 être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE NI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité de tout bâtiment nécessitant de disposer d'un système d'assainissement est conditionnée à la possibilité d'être raccordé à un éventuel réseau collectif ou à la capacité du terrain d'accueillir, conformément aux normes en vigueur, un système d'assainissement individuel, au vu du nombre de logements notamment.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif, les terrains devront présenter une superficie minimale suffisante à la réalisation d'un système d'assainissement individuel, dont l'exutoire devra pouvoir se raccorder à un réseau ou fossé d'eaux pluviales ou s'infiltrer à la parcelle à au moins 3 m de la propriété riveraine.

ARTICLE NI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **5m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE NI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($3m \leq d \leq h/2$).

Les abris destinés à l'accueil d'animaux sont limités à 3.5m en tout point du bâtiment.

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

ARTICLE NI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de **5m** les unes par rapport aux autres.

ARTICLE NI9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE NI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions et installations admises, par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder **7m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

Les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE NI11 - ASPECT EXTERIEUR

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."

Des dispositions dérogatoires aux règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine figurent pour information en annexe du rapport de présentation du PLU.

ARTICLE NI12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination et à l'usage des occupants et des utilisateurs.

ARTICLE NI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de densité minimale par le présent article.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE NI15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE NI16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE
DE LA RÉGION DE BOURGOGNE



Arrêté n° 2004/205
de zonage archéologique
de la commune de Pluvault

Direction régionale
des affaires culturelles
Bourgogne

Service régional
de l'archéologie

Affaire suivie par
Poste
Références

Elisabeth PIGEAU et Yves PAUTRAT
Tél. 03.80.68.50.18 ou 50.20
EP/YP/AO/2004/3005
Fax : 03.80.68.50.98

39-41, rue Vannerie
21000 Dijon

Tél. 03 80 68 50 50
Fax 03 80 68 50 99

**LE PREFET DE LA REGION DE BOURGOGNE,
PREFET DE LA CÔTE-D'OR
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

VU le code du patrimoine et notamment son article L. 522-5 ;

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment son article R. 442-3-1 ;

VU le dossier « *Zonages géographiques et seuils de saisine en Bourgogne* » présenté à la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du 5 novembre 2003 ;

Considérant que la zone géographique délimitée sur le plan annexé a été définie par la présence d'enclos funéraires et d'enceintes protohistoriques repérés par photographie aérienne ; que la protection de ces vestiges implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté soit transmis au préfet de région ;

Considérant que la protection des vestiges rend nécessaire la transmission de ces dossiers lorsqu'ils sont relatifs à des travaux affectant une superficie au sol supérieure ou égale à 100 m².

Considérant que l'importance des sites archéologiques présents justifie l'abaissement du seuil de saisine des travaux visés à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il est institué un zonage archéologique intégrant les parcelles comprises dans le périmètre délimité sur le plan annexé, en périphérie du village.

Article 2 : Toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², sur les terrains inclus dans ce zonage archéologique, devront être transmises au préfet de région dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 susvisé.

Article 3 : Sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région, dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 susvisé, les travaux visés à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme d'une superficie supérieure ou égale à 300 m² et, pour les travaux mentionnés aux a), b) et d), affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,30 m.

Article 4 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture de la région de Bourgogne et de la préfecture du département de la Côte d'Or. Il sera adressé par le préfet du département de la Côte d'Or au maire de la commune concernée, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

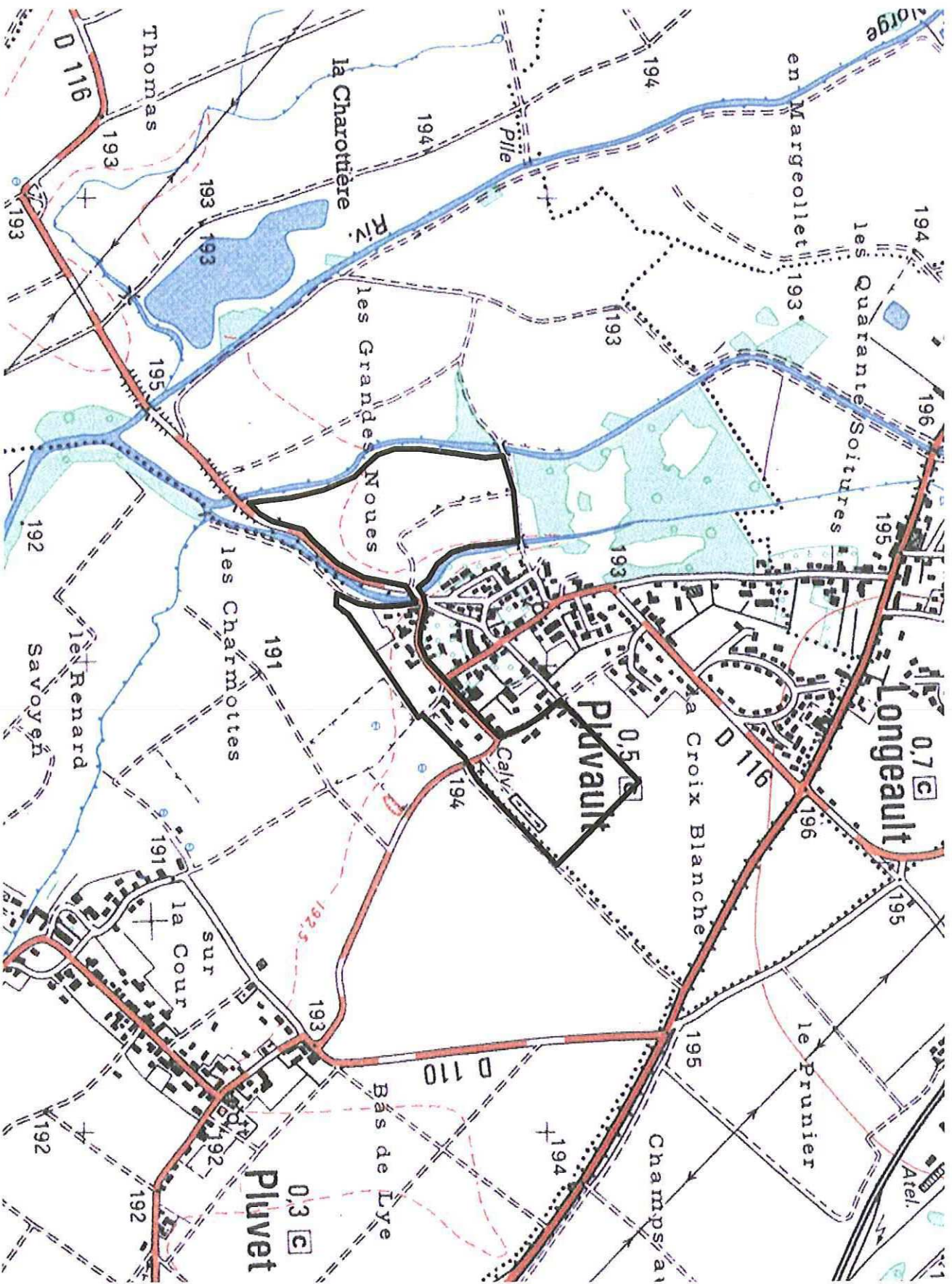
Fait à Dijon, le 30 NOV. 2004

Le Préfet de la région de Bourgogne,



Paul RONCIERE

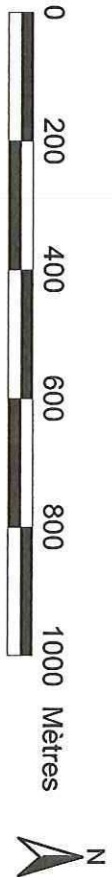
P.J. : Plan annexé



Pivvaut (21)

Zonage
archéologique

(Art. L. 522-5
du code du
patrimoine)

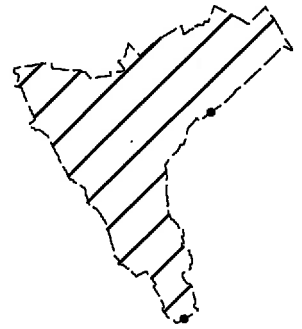



 Région Bourgogne
 Service régional
 de l'archéologie
 de Bourgogne
 39-41 rue Vannerie
 21000 Dijon

 Culture
 Communication



COMMUNE DE PLUVAULT



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION GENERALE DU P.O.S VALANT ELABORATION DE P.L.U

Réglement

- Révision générale prescrite par délibération du 26 Mars 2010
- Révision générale arrêtée par délibération du 1er Février 2013
- Révision générale approuvée par délibération du 10 Octobre 2013

PRÉFECTURE DE LA GATTE-DIOR
Déposé le :

15 OCT. 2013



VISA

Date : 10/10/2013

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



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

En groupement avec :



Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme

10, Rond Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél: 03.80.73.40.50 - FAX: 03.80.73.97.72