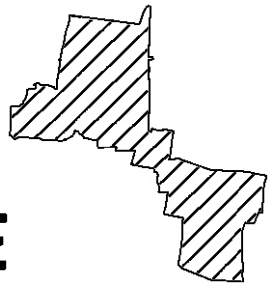
Commune de THOREY-EN-PLAINE



Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

-Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28/05/15.
-Modification simplifiée approuvée par délibération en date du 17/12/2015

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
PIECE 6

REGLEMENT MODIFIE

VISA Le Maire Gilles BRACHOTTE

DATE 21 DEC. 2015

DOSSIER D'APPROBATION

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le:
21 DEC. 2015

Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90
Site internet: www.dorgat.fr

DORGAT
Votre acteur territorial

- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation éventuellement existantes, comme c'est le cas aux abords du café de la rue de Dijon et le long du chemin de Champ Berthaud.

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,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 1 m (hormis les travaux d'aménagement nécessaires au remblaiement des terrains jusqu'à la cote de fond de trottoir ou à la réalisation de bassins de rétention et ouvrages d'infrastructure qui ne sont pas limités).

Les dispositifs techniques extérieurs des installations thermiques (pompe à chaleur, climatiseurs, etc.) devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage de stationnement ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient annexes à des constructions autorisées.

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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

Enfin, à proximité du silo situé chemin de Champ Berthaud, les constructions d'habitation devront respecter une marge de recul telle que figurée au document graphique, étant précisé qu'en cas de cessation d'activité du silo, cette contrainte disparaitra automatiquement. Les autres destinations et les annexes d'habitat ne sont pas concernées par cette marge de recul.

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 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La voirie, les accès véhicules et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de trois logements, les impasses ouvertes à la circulation publique comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

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.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain. Un stockage des eaux pluviales propres (pour réutilisation), d'un mètre cube par foyer minimum, est préconisé pour toute nouvelle construction principale d'habitation.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer **les eaux pluviales souillées** (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire avec éventuellement une limitation du débit accepté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure ...).

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, 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 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises autres que les voies ouvertes à la circulation publique des voitures, qu'elles soient publiques ou privées.

Les nouvelles constructions, autres que celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, peuvent être implantées :
- soit en respectant un recul d'au moins **3 m** par rapport à l'alignement ramené à au moins **2 m** en secteurs **Uc** et **Uh**,
- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique à justifier.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les saillies d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, il est interdit de créer une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue.

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 **2m (2m ≤ d ≥h/2**).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, 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 ≤ d ≥Hb).** L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, 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 m **(3m ≤ d ≥2 Hp).**
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, piscines non couvertes, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Un dépassement du CES de 20% maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,5** sauf en secteurs **Uc** et **Uh** dans lesquels il n'est pas limité.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter, le cas échéant, **les orientations d'aménagement et de programmation**.

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 3 niveaux hors sol, porté à 4 niveaux hors sol dans les secteurs **Uh** et **Uc**, le troisième niveau, ou quatrième niveau dans les secteurs **Uh** et **Uc**, ne pouvant être alors que des combles aménagés soit "R + 1+combles" et "R + 2+combles" dans les secteurs **Uh** et **Uc**.
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 constructions avec des décalages de niveaux.

Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardins** ne faisant pas corps avec la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de l'abri) jusqu'au sommet (toiture comprise) de l'abri, ne doit pas excéder 3,50 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur à l'aplomb de la limite. Cette hauteur passe à 6,50 mètres en secteur **Uc** et **Uh**, sauf si la limite séparative en question correspond aussi à une limite avec la zone U, cas dans lequel c'est la règle de la zone U qui s'applique.
Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.

- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

Si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant. Cette limitation de hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne s'applique pas, dans le cas d'opération d'ensemble; aux limites séparatives créées par l'opération.

Sauf en secteur **Uc** et **Uh**, lorsqu'elles ne sont ni accolées, ni jointives ou intégrées au bâtiment principal, les constructions annexes de l'habitat et les abris de jardin édifiés en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation véhicule publique ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de l'alignement et par rapport au niveau de fond de trottoir.

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

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes, ...) devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Pour les éléments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, 7°, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « Fiches d'identification du patrimoine» les concernant, jointes au rapport de présentation.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, 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.

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,

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

du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leurs environnement et à la composition architecturale du bâtiment.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Cette pente minimale ne s'applique pas pour les appentis, vérandas, pergolas, verrières ou installations du même type, attenants au bâtiment d'habitation.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve du respect de l'article 7 du présent chapitre.

En secteur Uc, des règles différentes peuvent être imposées dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments repérés lorsque le projet s'intègre dans un ensemble architectural de qualité et qu'il répond aux prescriptions imposées par les fiches paysage.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Matériaux et couleurs

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).
Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierre apparente.

Sont interdits :

. les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

. l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2** mètres et être constituées :

. soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur minimum de 1,00 m,

. soit par des grillages surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,45 m**, doublés de haies vives,

. soit par des grilles, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,85 m**,

. soit par tous autres dispositifs à claire - voie surmontant éventuellement une murette d'une

hauteur maximale de **0,85m**, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures, à l'aplomb de la limite se mesure comme suit :
- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure 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.

Divers
Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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 **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.

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 aux logements sociaux pour lesquels il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.

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 pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. (..)
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, 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 à l'article L. 332-7-1 du présent code.
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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

c) 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.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

Tout projet devra être compatible avec les prescriptions paysagères des orientations d'aménagement et de programmation s'il en existent sur le secteur concerné.

Clôtures

Les haies mono-spécifiques composant les clôtures sont interdites. Les haies de clôture devront en effet présenter au moins trois essences différentes de végétaux, de préférence des essences locales. L'utilisation de Tuyas ou assimilés ou de Lauriers est interdite en clôture sauf très ponctuellement.

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

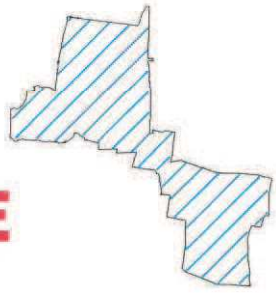
ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

COMMUNE DE THOREY EN PLAINE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Révision générale prescrite par délibération du 16 Mars 2012
- Révision générale arrêtée par délibération du 18 septembre 2014

Approuvé par délibération en date du 28 mai 2015

VISA

Date : 03/06/2015

Le Maire

Le Maire
Gilles BRACHOTTE

MAIRIE DE THOREY EN PLAINE 21110

PIECE N° 6

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le:
- 3 JUIN 2015

Document réalisé par :

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

COMMUNE DE
THOREY EN PLAINE (21)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II – ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 : ZONE U 10
CHAPITRE 2 : ZONE UE 20

TITRE III – ZONES AU 28

CHAPITRE 1 : ZONE AU 29
CHAPITRE 2 : ZONE AUE 39

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES 48

CHAPITRE 1 : ZONE A 49
CHAPITRE 2 : ZONE N 56

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

A titre liminaire, il est précisé que ces dispositions générales comprennent un certain nombre d'informations juridiques qui sont à jour au moment de l'approbation du PLU mais sont susceptibles d'évoluer. Le lecteur veillera donc à rechercher les éventuelles mises à jour de ce premier titre intervenues depuis sa rédaction.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de THOREY EN PLAINE, 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 THOREY EN PLAINE 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 acceptant une mixité de fonctions. Elle accueille les secteurs :
  - **Uc :** secteur de la zone U de constructions majoritairement anciennes qui accepte une forme urbaine assez dense
  - **Uh** : secteur de la zone U d'habitat collectif et d'activités.

- **Zone UE :** zone urbaine affectée aux activités économiques.

LES ZONESA URBANISER :

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

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- Zone A : zone agricole. Elle accueille le secteur :
Ac : identifié au titre de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme prenant en compte les installations existantes de la carrière riveraine sur le site de Rouvres En Plaine et Marliens.

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

- Zone N : zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones. Elle accueille le secteur :
Nl : secteur de la zone N affecté aux loisirs, tourisme et camping.

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 16 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 19 septembre 2008.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- **Espaces boisés classés** : le PLU ne prévoit pas d'espaces boisés classés.

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", deux **infrastructures de transport terrestre sont classées bruyantes** par l'arrêté préfectoral n°398 du 25/09/2012.

- D968 => catégorie 3, bande de bruit de 100 mètres à ses abords sur un tronçon allant de la limite communale de LONGECOURT EN PLAINE jusqu'au PR8+600 mètres, puis un autre tronçon allant du PR7+500 mètres jusqu'au croisement avec la RD 31 à BRETENIERES. Entre ces deux tronçons (dans la partie urbanisée), la bande de bruit est de 30 mètres de part et d'autre de la RD 968.

- Voie ferrée n°860000-Ligne DIJON ville à ST AMOUR THOREY-EN-PLAINE, du PR 327.52 au PR 347.647. Il en découle un secteur de nuisances de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie ferrée.

Confère le plan illustrant les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU.

Les bâtiments à construire dans les zones affectées par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Ces décrets ont été précisés dans un arrêté du 30 mai 1996, modifié par un arrêté du 23 juillet 2013.

- Le territoire de la Commune est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de DIJON LONGVIC, prescription locale prise en application de la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes. Ce PEB est annexé au PLU. Conformément au décret du 26 avril 2002, ce PEB devrait être révisé. Pour ce faire, des études techniques sont en cours au service technique des bases aériennes.

- <u>Archéologie</u> :

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 ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 du code du Patrimoine.

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 **au diagnostic du PLU**, document pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations **sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique** dans le cade du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes 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 détruites 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.

- **Risques naturels** :

La commune de THOREY EN PLAINE est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

La Commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux et le risque sismique.

- **Le retrait gonflement :** Niveau faible sur l'ensemble du territoire. Toutefois, la commune a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle faisant suite aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2003. Trois sinistres ont été signalés sur la commune pendant cette période.
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, comme une **zone 2 d'aléa faible**. La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. Pour les nouvelles constructions en zone 2, aucune exigence n'est demandée pour les catégories d'importance I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes…) contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile…).

Le risque d'inondation par remontée de nappe

La Commune de THOREY EN PLAINE est concernée par une sensibilité allant de **"forte" à "très forte"** voire même "**nappe sub-affleurante**" par endroits également.

Source : porter à la connaissance de l'Etat renvoyant au site internet http://www.inondationsnappes.fr

Le risque d'inondation par le débordement des cours d'eau

La Commune de THOREY EN PLAINE a fait l'objet d'un arrêté du 5 décembre 2008 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour inondation et coulées de boues.
THOREY EN PLAINE est légèrement concernée par le risque d'inondation lié au ruisseau de la Fontaine aux Sœurs, répertorié dans une carte des crues de 1955 et 1965, réalisée par le service SI/NH de la Direction de l'Equipement.
Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) sur la Commune.

Le risque "Transport des matières dangereuses"

THOREY EN PLAINE est soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisation (gazoduc artère de Bourgogne, et Oléoduc de Défense Commune), mais également par transport de matières dangereuses en surface sur la RD 968 et la voie ferrée (DIJON ville à ST AMOUR).

Le gazoduc VOISINES-ALLEREY SUR SAONE a un diamètre de 800 PMS et une pression maximum de service de 67,7 bars (catégorie A). La présence de cette canalisation entraîne une servitude d'utilité publique (à consulter en annexe du PLU) ainsi que des zones de danger dites aussi 'de vigilance".
Toute évolution de l'environnement aux abords de cette canalisation est réglementée par un arrêté du 14 août 2006. Cet arrêté prévoit notamment trois zones de dangers :

- **Zone des dangers significatifs** (effets irréversibles) pour la vie humaine de 435 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : informer le service responsable de la servitude GRT gaz à DIJON de tout projet le plus en amont possible.
- **Zone des dangers graves** (premiers effets létaux) pour la vie humaine de 355 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension, d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.
- **Zone des dangers très graves** (effets létaux significatifs) pour la vie humaine de 270 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans ces zones GRT Gaz Rhône méditerranée doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRTGAZ Région Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers Et Evolution des Territoires
33 rue Pétrequin BP 6407
69413 Lyon cedex 06

L'oléoduc de Défense Commune (canalisation de transport d'hydrocarbures). L'oléoduc est réglementé par le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
L'oléoduc de défense commune qui traverse le territoire de THOREY EN PLAINE concerne des zones en partie bâties. Il engendre une servitude d'utilité publique I1bis ainsi que des zones de dangers :

- **Zone des dangers significatifs** (effets irréversibles) pour la vie humaine de 184 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : informer le transporteur TRAPIL de tout projet le plus en amont possible.

- **Zone des dangers graves** (premiers effets létaux) pour la vie humaine de 144 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension, d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.
- **Zone des dangers très graves** (effets létaux significatifs) pour la vie humaine de 113 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les travaux à proximité de la canalisation de transport de gaz comme pour l'oléoduc de Défense Commune, le Code de l'Environnement impose par ailleurs, livre V – titre V-chapitre IV :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le "guichet unique des réseaux" (téléservicewww.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
- Aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voies et branchements divers) de consulter également le guichet unique des réseaux et d'adresser aux exploitants une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRT Gaz ou de TRAPIL est indiqué en réponse à la consultation du Guichet unique des réseaux, aucun terrassement ne peut être entrepris tant que l'exploitant (GRT Gaz ou TRAPIL) n'a pas répondu à la DICT.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

La Commune n'accueille aucune installation classée pour la protection de l'environnement recensée comme telle à ce jour.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004 (joint en annexe du PLU), l'ensemble du département de la Côte d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

Anciens sites pollués

La Commune n'accueille aucun ancien site pollué recensé comme tel à ce jour par la base de données BASIAS.

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 classés 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 SUIT:

- Zone U : zone urbaine à vocation principale d'habitat acceptant une mixité de fonctions. Elle accueille les secteurs :

Uc : secteur de la zone U de constructions majoritairement anciennes qui accepte une forme urbaine assez dense

Uh : secteur de la zone U d'habitat collectif et d'activités.

- Zone UE : zone urbaine affectée aux activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

Cette zone accepte une pluralité de fonctions, même si elle est principalement affectée à l'habitation. Cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- **le secteur Uc** à caractère ancien qui accepte une forme urbaine assez dense dans la mesure du respect de l'ensemble des autres règles,
- **le secteur Uh** composé de terrains accueillant de l'habitat collectif et de l'activité économique sous forme de commerces et services principalement.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation dans les fiches d'identification au patrimoine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, 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.

Une partie de la zone est affectée par la bande de bruit liée à la RD 968 dans laquelle des prescriptions d'isolation acoustique sont imposées aux constructions selon la règlementation en vigueur (actuellement l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Une partie de la zone est affectée également par les zones de danger de la canalisation de transport d'hydrocarbures de Défense Commune, dans lesquelles tout travaux ou construction est soumis à prescriptions conformément à la réglementation en vigueur, rappelée dans le titre 1 "Dispositions générales" du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou inertes,
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- Les carrières.
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation éventuellement existantes, comme c'est le cas aux abords du café de la rue de Dijon et le long du chemin de Champ Berthaud.

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,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 1 m (hormis les travaux d'aménagement nécessaires au remblaiement des terrains jusqu'à la cote de fond de trottoir ou à la réalisation de bassins de rétention et ouvrages d'infrastructure qui ne sont pas limités).

Les dispositifs techniques extérieurs des installations thermiques (pompe à chaleur, climatiseurs, etc.) devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage de stationnement ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient annexes à des constructions autorisées.

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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

Enfin, à proximité du silo situé chemin de Champ Berthaud, les constructions d'habitation devront respecter une marge de recul telle que figurée au document graphique, étant précisé qu'en cas de cessation d'activité du silo, cette contrainte disparaitra automatiquement. Les autres destinations et les annexes d'habitat ne sont pas concernées par cette marge de recul.

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 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La voirie, les accès véhicules et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de trois logements, les impasses ouvertes à la circulation publique comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

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.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain. Un stockage des eaux pluviales propres (pour réutilisation), d'un mètre cube par foyer minimum, est préconisé pour toute nouvelle construction principale d'habitation.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer **les eaux pluviales souillées** (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire avec éventuellement une limitation du débit accepté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure …).

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, 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 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises autres que les voies ouvertes à la circulation publique des voitures, qu'elles soient publiques ou privées.

Les nouvelles constructions, autres que celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, peuvent être implantées :
- soit en respectant un recul d'au moins **3 m** par rapport à l'alignement ramené à au moins **2 m** en secteurs **Uc** et **Uh**,
- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique à justifier.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les saillies d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, il est interdit de créer une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue.

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 **2m (2m ≤ d ≥h/2**).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, 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 ≤ d ≥Hb).** L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, 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 m **(3m ≤ d ≥2 Hp).**
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, piscines non couvertes, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Un dépassement du CES de 20% maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,5** sauf en secteurs **Uc** et **Uh** dans lesquels il n'est pas limité.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter, le cas échéant, **les orientations d'aménagement et de programmation**.

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 3 niveaux hors sol, porté à 4 niveaux hors sol dans les secteurs **Uh** et **Uc**, le troisième niveau, ou quatrième niveau dans les secteurs **Uh** et **Uc**, ne pouvant être alors que des combles aménagés soit "R + 1+combles" et "R + 2+combles" dans les secteurs **Uh** et **Uc**.
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 constructions avec des décalages de niveaux.

Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardins** ne faisant pas corps avec la construction principale, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de l'abri) jusqu'au sommet (toiture comprise) de l'abri, ne doit pas excéder 3,50 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur à l'aplomb de la limite. Cette hauteur passe à 6,50 mètres en secteur **Uc** et **Uh**, sauf si la limite séparative en question correspond aussi à une limite avec la zone U, cas dans lequel c'est la règle de la zone U qui s'applique.
Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

Si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant. Cette limitation de hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne s'applique pas, dans le cas d'opération d'ensemble; aux limites séparatives créées par l'opération.

Sauf en secteur **Uc** et **Uh**, lorsqu'elles ne sont ni accolées, ni jointives ou intégrées au bâtiment principal, les constructions annexes de l'habitat et les abris de jardin édifiés en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation véhicule publique ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de l'alignement et par rapport au niveau de fond de trottoir.

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

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes, …) devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Pour les éléments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, 7°, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « Fiches d'identification du patrimoine» les concernant, jointes au rapport de présentation.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, 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.

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,

- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leurs environnement et à la composition architecturale du bâtiment.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Cette pente minimale ne s'applique pas pour les appentis, vérandas, pergolas, verrières ou installations du même type, attenants au bâtiment d'habitation.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve du respect de l'article 7 du présent chapitre.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Matériaux et couleurs

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, …) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).
Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierre apparente.

Sont interdits :

. les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

. l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2** mètres et être constituées :

. soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur minimum de 1,00 m,

. soit par des grillages surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,45 m**, doublés de haies vives,

. soit par des grilles, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,85 m**,

. soit par tous autres dispositifs à claire - voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,85m**, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures, à l'aplomb de la limite se mesure comme suit :
- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.

- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure 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.

Divers
Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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 **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.

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 aux logements sociaux pour lesquels il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.

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 pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. (..)
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, 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 à l'article L. 332-7-1 du présent code. 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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

c) 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.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

Tout projet devra être compatible avec les prescriptions paysagères des orientations d'aménagement et de programmation s'il en existent sur le secteur concerné.

Clôtures

Les haies mono-spécifiques composant les clôtures sont interdites. Les haies de clôture devront en effet présenter au moins trois essences différentes de végétaux, de préférence des essences locales. L'utilisation de Tuyas ou assimilés ou de Lauriers est interdite en clôture sauf très ponctuellement.

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.

CHAPITRE 2 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone accueillant des activités économiques, qu'il convient de maintenir et de pouvoir développer dans certaines conditions.

Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat sauf s'il est lié et nécessaire à une activité présente sur le site.

Une partie de la zone est affectée par la bande de bruit liée à la RD 968 dans laquelle des prescriptions d'isolation acoustique sont imposées aux constructions selon la règlementation en vigueur (actuellement l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Une partie de la zone est affectée également par les zones de danger de la canalisation de transport d'hydrocarbures de Défense Commune, dans lesquelles tout travaux ou construction est soumis à prescriptions conformément à la réglementation en vigueur, rappelée dans le titre 1 "Dispositions générales" du présent règlement.

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 UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UE2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les piscines.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles 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 la proximité de l'habitat.

Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées seulement s'il s'agit d'extension ou si elles sont en lien avec un logement existant, ou bien si :

- elles sont directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
- elles sont intégrées ou accolées au bâtiment d'activité en ce qui concerne la partie habitable,
- dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement,
- et dans la limite d'un logement unité par installation économique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 1 m (hormis les travaux d'aménagement nécessaires au remblaiement des terrains jusqu'à la cote de fond de trottoir ou à la réalisation de bassins de rétention et ouvrages d'infrastructure qui ne sont pas limités).

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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

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 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

ARTICLE UE4 - 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.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

Les eaux industrielles pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales non souillées : Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.
Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant acceptation de rejet du surplus dans le milieu ou le réseau, en cas de présence de celui-ci en capacité adaptée. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales souillées : Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, 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 : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises autres que les voies ouvertes à la circulation publique des voitures, qu'elles soient publiques ou privées.

Les nouvelles constructions, autres que celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, peuvent être implantées :
- soit en respectant un recul d'au moins **2 m** par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique à justifier.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION :
Ne sont pas pris en compte pour le calcul les saillies d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, il est interdit de créer une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue. En outre, dans cette hypothèse d'implantation en limite, toutes les dispositions doivent être prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

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 2m **(2m ≤ d ≥h/2).**

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, 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 ≤ d ≥ Hb).** L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, 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 m **(3m ≤ d ≥2 Hp).**
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, piscines non couvertes, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Un dépassement du CES de 20% maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,6**.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 4 niveaux hors sol, le quatrième niveau ne pouvant être alors que des combles aménagés soit "R + 2+combles".
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 constructions avec des décalages de niveaux.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps avec la construction principale mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de l'abri) jusqu'au sommet (toiture comprise) de l'abri, ne doit pas excéder 3,50 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **6,50 m** de hauteur à l'aplomb de la limite. Cette hauteur passe à 3,50 mètres si la limite séparative en question correspond aussi à une limite avec la zone U.
Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :
- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

Si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant. Cette limitation de hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne s'applique pas dans le cas d'opération d'ensemble aux limites séparatives créées par l'opération.

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

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :
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."

Tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc …

EXCEPTION :
Des dispositions dérogatoires aux prescriptions du présent article seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE UE12 - 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. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités suivantes.

Le nombre de stationnement doit être adapté à la destination et à l'usage des occupants et utilisateurs.

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

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE14 – 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 UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES AU

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

La zone AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques

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. Elles acceptent toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services…).

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'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

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 constructions à usage agricole,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou inertes,
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- Les carrières.
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie d'une zone AU et respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

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

- la réalisation d'une densité brute minimale de 12 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare, ou juxtaposition d'ouverture de zones à l'urbanisation inférieures à un hectare mais totalisant une superficie de plus d'un hectare. La densité des zones AU est en outre encadrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal. Ainsi, tout ou partie des obligations de réalisation de tels logements incombant à la zone AU dite *"Du Canal"* sont transférées sur le secteur **Uh** de la rue Neuve, à hauteur de 10 logements locatifs à loyer modéré.

De plus, dans le cas où d'autres logements locatifs sociaux seraient réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du présent PLU :

- Soit au sein d'une zone AU proposant un nombre de logements locatifs sociaux supérieurs à ses obligations au titre du SCOT,
- Soit en dehors d'une zone AU

Ce nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires viendra en réduction des exigences à ce titre de la zone AU *"La Petite Fin".*

- Que la part des logements aidés dans la production nouvelle doit atteindre au moins 10%.

Dans ce cadre, 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 liés à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 1 m (hormis les travaux d'aménagement nécessaires au remblaiement des terrains jusqu'à la cote de fond de trottoir ou à la réalisation de bassins de rétention et ouvrages d'infrastructure qui ne sont pas limités).

Enfin, 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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

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

La voirie, les accès véhicules et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux **orientations d'aménagement et de programmation**.

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de trois logements, les impasses définitives ouvertes à la circulation publique comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

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

Le niveau altimétrique de la chaussée véhicules devra tenir compte de la cote des plus hautes eaux connues, sauf ponctuellement pour ne pas nuire à la réalisation de systèmes de gestion des eaux pluviales tels que noues par exemple.

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 être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain. Un stockage des eaux pluviales propres (pour réutilisation), d'un mètre cube par foyer minimum, est préconisé pour toute nouvelle construction principale d'habitation.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant acceptation de rejet du surplus dans le milieu ou le réseau, en cas de présence de celui-ci en capacité adaptée. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer **les eaux pluviales souillées** (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé pour les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que voies imperméables circulées nouvelles avec éventuellement à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur une limitation du débit accepté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…).
Dans le cas contraire, les aménageurs doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que celles des voies imperméables circulées nouvelles en respectant la réglementation existante.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Divers

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".*

Il est rappelé également la disposition du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vouge actuellement en vigueur, prévoyant qu'en cas de projet ou opération d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée interceptant un bassin d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises autres que les voies ouvertes à la circulation publique des voitures, qu'elles soient publiques ou privées.

Les nouvelles constructions, autres que celles destinées au stationnement des véhicules automobiles, peuvent être implantées :
- soit en respectant un recul d'au moins **2 m** par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION :
Ne sont pas pris en compte pour le calcul les saillies d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

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).

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, il est interdit de créer une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue.

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 **2m (2m ≤ d ≥h/2**).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, 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 ≤ d ≥Hb).** L'objectif étant de préserver les habitants des

vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, 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 m **(3m ≤ d ≥2 Hp).**
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, piscines non couvertes, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Un dépassement du CES de 20% maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,5**.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues et devra être a minima supérieur de 40 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres à la sablière et 3 niveaux hors sol, le troisième niveau ne pouvant être alors que des combles aménagés soit "R + 1+combles".
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 constructions avec des décalages de niveaux.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps avec la construction principale mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de l'abri) jusqu'au sommet (toiture comprise) de l'abri, ne doit pas excéder 3,50 m.

Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite.
Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

Lorsqu'elles ne sont ni accolées, ni jointives ou intégrées au bâtiment principal, les constructions annexes de l'habitat et les abris de jardin édifiés en limite de l'alignement des voies ouvertes à la circulation véhicule publique, ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de l'alignement et par rapport au niveau de fond de trottoir.

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

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes, …) devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Cette pente minimale ne s'applique pas pour les appentis, vérandas, pergolas, verrières ou installations du même type, attenants au bâtiment d'habitation.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve du respect de l'article 7 du présent chapitre.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Matériaux et couleurs

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, …) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).
Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierre apparente.

Sont interdits :

. les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

. l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2** mètres et être constituées :

. soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur minimum de 1,00 m,

. soit par des grillages surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,45 m**, doublés de haies vives,

. soit par des grilles, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de **0,85 m**,

. soit par tous autres dispositifs à claire - voie surmontant éventuellement une murette d'une

hauteur maximale de **0,85m**, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures, à l'aplomb de la limite se mesure comme suit :
- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure 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.

Divers
Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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.

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.

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes dans toute opération de construction créant plus de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat. L'espace dédié doit être suffisant et proportionné au projet de construction, et doit être susceptible d'accueillir deux vélos par logement au moins.

EXCEPTIONS :
a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique aux logements sociaux pour lesquels il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.

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 pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. (..)
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, 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 à l'article L. 332-7-1 du présent code.
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 deux premiers alinéas du présent article, 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 opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les prescriptions paysagères prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 000 m²devront présenter un minimum de 5% d'espaces libres collectifs.

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 ou de densité minimale par le présent article.

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.

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Elle constitue le complément de la zone UE pour assurer à la Commune et à la Communauté de Communes son développement économique.

Une partie de la zone est affectée par la bande de bruit liée à la RD 968 dans laquelle des prescriptions d'isolation acoustique sont imposées aux constructions selon la règlementation en vigueur (actuellement l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Une partie de la zone est affectée également par les zones de danger de la canalisation de transport d'hydrocarbures de Défense Commune, dans lesquelles tout travaux ou construction est soumis à prescriptions conformément à la réglementation en vigueur, rappelée dans le titre 1 "Dispositions générales" du présent règlement.

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 AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article AUE2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les piscines.

ARTICLE AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie de la zone AUE et respectent les principes des **orientations d'aménagement et de programmation**.

Dans ce cadre, les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles 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 la proximité de l'habitat.

La destination d'habitat est également admise si :

- elle est directement liée et nécessaire à une activité admise dans la zone,
- la partie habitable est intégrée ou accolée au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 90 m² de surface de plancher par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 1 m (hormis les travaux d'aménagement nécessaires au remblaiement des terrains jusqu'à la cote de fond de trottoir ou à la réalisation de bassins de rétention et ouvrages d'infrastructure qui ne sont pas limités).

Les "locomotives alimentaires" de type "superettes alimentaires" sont soumises au respect du SCOT du Dijonnais prévoyant actuellement leur limitation à 300 m² de surface de vente maximum dans les communes de niveau 4 comme THOREY EN PLAINE.

Enfin, 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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

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 ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

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

Le niveau altimétrique de la chaussée véhicules devra tenir compte de la cote des plus hautes eaux connues, sauf ponctuellement pour ne pas nuire à la réalisation de systèmes de gestion des eaux pluviales tels que noues par exemple.

ARTICLE AUE4: 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.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

Les eaux industrielles pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales non souillées : Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.
Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant acceptation de rejet du surplus dans le milieu ou le réseau, en cas de présence de celui-ci en capacité adaptée. Le dispositif choisi pour y parvenir devra être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales souillées : Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une

altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure…) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

Electricité, téléphone et télédiffusion

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

Divers

Pour l'application des dispositions du présent article, 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 : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.

ARTICLE AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :
Les constructions et installations s'implanteront en recul :
- d'au moins **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD 968 existant au moment de l'approbation du PLU,
- d'au moins **10 mètres** à partir de la limite existante du chemin forestier bordant la limite ouest de la zone,
- et à au moins **2 mètres** des autres voies ouvertes à la circulation véhicule publique.

Les constructions à usage de stationnement devront respecter en outre un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation véhicule publique, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION :
Ne sont pas pris en compte pour le calcul les saillies d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

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.

Il n'est pas prévu que les règles fixées par le présent article puissent être écartées en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :
Les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins **10 m** par rapport à une limite séparative constituant une lisière urbaine identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation ou lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone urbaine affectée à l'habitat.

En dehors de ces cas particulier, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans cette hypothèse, toutes les dispositions doivent être prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

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 **2 m** (2 m ≤ d ≥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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

Certaines règles fixées par le présent article pourront être écartées en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AUE9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, piscines non couvertes, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Un dépassement du CES de 20% maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,6**.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues et devra être a minima supérieur de 40 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **10m** à la sablière ou à la base de l'acrotère.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture.
En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **10 m** de hauteur à l'aplomb de la limite.
Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.

- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

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

ARTICLE AUE11 : ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :
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."

Tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc …

EXCEPTION :
Des dispositions dérogatoires aux prescriptions du présent article seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment ou les aménagements sur le terrain devront rechercher une visibilité amoindrie de la partie ouverte et dudit stockage depuis la RD 968.

MATERIAUX ET COULEURS DES FAÇADES ET COUVERTURES

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les nuances trop claires sont interdites au profit de nuances intermédiaires qui se mêleront aux nuances moyennes et profondes des paysages.
Les couleurs vives telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10 % de la surface de la façade.
Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Est interdite l'utilisation sur ces façades ou toitures de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles…) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

TOITURES

Formes de toitures
Les toitures-terrasse accueillant d'éventuelles installations techniques ou panneaux photovoltaïques doivent disposer d'un acrotère suffisant pour les dissimuler.

DIVERS

Les installations de génie climatique ne devront pas être visibles ou seront peu visibles depuis la RD 968.

La mise en œuvre de panneaux solaires intégrera, par leur taille, leurs proportions et leur localisation le souci de l'impact sur le paysage et d'une bonne intégration au caractère architectural du bâtiment. Pour ce type d'installations, il est possible de se référer à la fiche "Construire ou restaurer" du SDAP "Les panneaux solaires, les économies d'énergies".

Les enseignes visibles depuis la RD 968 devront être apposées sur les façades et non sur toiture, ni dispositifs ancrés au sol.

EXCEPTION :

Des dispositions dérogatoires aux prescriptions du présent article seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE AUE12 – 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. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités suivantes.

Le nombre de stationnement doit être adapté à la destination et à l'usage des occupants et utilisateurs.

Les nouvelles voies devront comprendre des emplacements de stationnement hors clôture en nombre suffisant pour les visiteurs et répartis dans l'ensemble de l'opération.

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

ARTICLE AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements (ou équivalent surface de 6 emplacements de véhicules légers).

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, **des aménagements paysagers sont imposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.** Ces dernières prévoient notamment des obligations de planter avec liste d'essences spécifiques et interdisent les murs de clôture pleins, à la faveur de haies, sur la lisière urbaine nord entre autres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE14 : 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 AUE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AUE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE IV – 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 un secteur particulier **Ac** repéré au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol ou du sous-sol (ressources naturelles) sont autorisées et ce afin de prendre en compte la préexistence au PLU d'installations techniques liées à la gravière riveraine de Rouvres En Plaine et Marliens.

Une partie de la zone est affectée par la bande de bruit liée à la RD 968 et à la voie ferrée dans lesquelles des prescriptions d'isolation acoustique sont imposées aux constructions selon la règlementation en vigueur (actuellement l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Une partie de la zone est affectée également par les zones de danger de :
- la canalisation de transport d'hydrocarbures de Défense Commune,
- le gazoduc VOISINES-ALLEREY SUR SAONE
dans lesquelles tout travaux ou construction est soumis à prescriptions conformément à la réglementation en vigueur, rappelée dans le titre 1 "Dispositions générales" du présent règlement.

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

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 :

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité nécessaire à l'activité agricole 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 de 350 m² de surface de plancher affectée à l'habitat par exploitation,

- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment celles liées aux réseaux, à la pratique de la randonnée ou, ponctuellement, aux sports motorisés.

En outre, en secteur **Ac** sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol ou du sous-sol dont celles liées à l'activité d'extraction de matériaux et à la valorisation de ces derniers qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage…

Enfin, 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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

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 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

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

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.

Eau potable

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

Assainissement
Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Electricité, téléphone et télédiffusion
Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Divers
Pour l'application des dispositions du présent article, 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 : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".*

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :
Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises autres que les voies ouvertes à la circulation publique des voitures, qu'elles soient publiques ou privées.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2 m** par rapport à l'alignement.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Un recul plus important pourra être imposé pour les constructions à vocation de stationnement de véhicules agricoles de gabarit supérieur à celui d'un véhicule léger.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,30 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTIONS :
Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
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.
Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, il est interdit de créer une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue.

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 **2m (2m ≤ d ≥h/2**).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, 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 ≤ d ≥Hb).** L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, 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 m **(3m ≤ d ≥2 Hp).**
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

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 0,30m 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.

Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction ne devra pas être inférieur à la cote du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

PRINCIPE

A) La hauteur des nouvelles **constructions autres qu'agricoles** ne doit pas excéder 3 niveaux hors sol, le troisième niveau ne pouvant être alors que des combles aménagés soit "R + 1+combles".

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 constructions avec des décalages de niveaux.

B) La hauteur des nouvelles **constructions agricoles**, par rapport au terrain, ne doit pas excéder 12 mètres à la sablière ou à la base de l'acrotère.

Par exception, la hauteur des silos et du matériel technique n'est pas limitée.
En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 20 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 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

C) Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardins** ne faisant pas corps avec la construction principale mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de l'abri) jusqu'au sommet (toiture comprise) de l'abri, ne doit pas excéder 3,50 m.

D) **Les constructions édifiées en limite séparative** ne pourront excéder **6,50 m** de hauteur à l'aplomb de la limite. Cette hauteur passe à 3,50 mètres si la limite séparative en question correspond aussi à une limite avec la zone U. Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 20 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche.
- Si le point se situe à plus de 20 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain pris de part et d'autre de la limite séparative.

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

Si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant.

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :
Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :
"*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*."

Pour 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.
- 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.

EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires aux prescriptions du présent article seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE A12 - 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.

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

Les espaces libres aux abords des constructions doivent être entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

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 N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N 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 ou encore enfin pur créer une discontinuité entre différentes zones.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte secteur **N_L** affecté aux loisirs, tourisme et camping.

Une partie de la zone est affectée par la bande de bruit liée à la RD 968 et à la voie ferrée dans lesquelles des prescriptions d'isolation acoustique sont imposées aux constructions selon la règlementation en vigueur (actuellement l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Une partie de la zone est affectée également par les zones de danger de :
- la canalisation de transport d'hydrocarbures de Défense Commune,
- le gazoduc VOISINES-ALLEREY SUR SAONE

dans lesquelles tout travaux ou construction est soumis à prescriptions conformément à la réglementation en vigueur, rappelée dans le titre 1 "Dispositions générales" du présent règlement.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites à l'exception :

- **dans toute la zone**, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- **en secteur N_L uniquement** :
  - des camps d'accueil pour tentes et caravanes,
  - des habitations légères de loisirs ou équivalents,
  - des centres équestres.
  - Extension de constructions existantes

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A) Sont admises en secteur N_L uniquement et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant :
- les aires de jeux et de sports si elles sont ouvertes au public,

- les annexes, bâties ou non, si elles sont liées à des constructions à usage d'habitation situées dans la zone des zones jouxtant le secteur,
- les constructions, installations et les annexes dans la mesure où :
  - soit elles accompagnent des aires de jeux ou de sports ouvertes au public,
  - soit elles sont liées au gardiennage et à l'exploitation commerciale des équipements et activités autorisés,
  - soit elles sont destinées aux loisirs, au tourisme ou aux sports,

B) Sont admis dans toute la zone :
Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement :
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise
- les constructions ou installations de faible emprise liées l'exploitation forestière, ou à l'activité cynégétique ou encore au logement d'animaux.

C) Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation dans les fiches d'identification au patrimoine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, 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.

D) 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 enterré totalement ou partiellement et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque de remontée de nappe connu.

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.

SECTIONS II - III et IV– CONDITIONS DE L'OCCUPATION -POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL -– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Il sera fait application des articles 3 à 16 de la zone A, sauf en ce qui concerne la mise en souterrain des réseaux et branchements d'électricité, téléphone et télédiffusion, qui n'est que recommandée mais non obligatoire en zone N.