

Commune de Vitteaux

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement écrit

Vu pour être annexé  
à la délibération  
  
du 29 Octobre 2021  
  
approuvant  
la modification n° 4 du PLU

Cachet et signature :



PLU approuvé le 8 novembre 2006  
PLU modifié le 2 décembre 2010 (1<sup>ère</sup> modification)  
PLU mis à jour le 20 décembre 2010 (2<sup>ème</sup> modification)  
PLU modifié le 16 septembre 2014 (3<sup>ème</sup> modification)

**4<sup>ème</sup> modification du PLU prescrite le 23 novembre 2018**

Dossier de la modification n° 4 du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Chapitre I : zone UA.....	9
Chapitre 2 : zone UB.....	14
Chapitre 3 : zone UC.....	19
Chapitre 4 : zone UD.....	23
Chapitre 5 : zone UE.....	27
Chapitre 6 : zone UL.....	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
Chapitre 1 : zone AU.....	36
Chapitre 2 : zone AUL.....	40
Chapitre 3 : zone AUE.....	43
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	49
Chapitre 1 : zone A.....	50
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	54
Chapitre 1 : zone N.....	55



**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Vitteaux, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

## 2- Rapport du règlement aux autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols.

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

## 3- Division du territoire en zones

Selon l'article R.123-4, du Code de l'Urbanisme, « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ».

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :

- ✓ la zone UA, comprenant un sous-secteur UAe,
- ✓ la zone UB, comprenant les sous-secteurs UBa et UBb,
- ✓ la zone UC,
- ✓ la zone UD,
- ✓ la zone UE,
- ✓ la zone UL.

3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :

- ✓ la zone AU,
- ✓ la zone AUE, comprenant les sous-secteurs AUE1, AUE2, AUE3,
- ✓ la zone AUL.

3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :

- ✓ la zone A.

3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :

- ✓ la zone N, comprenant les sous-secteurs NL, NO et NF.

## 4- Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5- Emplacements réservés

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L.123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

## **6- Zones inondables**

La commune de Vitteaux est concernée par un risque d'inondation. C'est pourquoi toutes les constructions nouvelles ou extensions réalisées dans la zone inondable matérialisée au plan de zonage devront être réalisées hors de l'eau.

## **7- Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'article L.421-5, « 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 ».

A Vitteaux, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique (respect des volumétries et de l'implantation initiale) d'un bâtiment détruit par sinistre, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

La reconstruction après sinistre est également possible dans les secteurs réputés inondables, notamment le long de « La Brenne », sous réserve cependant de la mise en œuvre de toutes dispositions techniques pour rendre les caves étanches (cuvelage par exemple).

## **8- Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

La commune n'a pas instauré le permis de démolir sur son territoire.

## **9- Clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 19 Décembre 2018, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.



**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

La zone UA couvre le secteur historique de Vitteaux. Caractérisée par un bâti dense et de grande dimension patrimoniale, la préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur est au cœur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

Regroupant une grande partie de l'appareil commercial et de services de la ville, la zone AU joue un rôle clef dans l'animation de la ville. Le règlement prévoit de pérenniser cette fonction qui se combine de manière équilibrée avec une vocation d'habitat.

La zone UA comprend un sous-secteur UAE destiné à l'accueil d'équipements hospitaliers, médico-sociaux, sociaux ou d'accueil des personnes âgées.

La zone UA est dans sa totalité comprise au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.

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

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation.

1.2 Les installations classées soumises à autorisation.

1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.4 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés.

1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes hors abris,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Pour le sous-secteur UAE :**

Seules sont admises, les constructions d'équipements hospitaliers, médico-sociaux, sociaux, ou d'accueil de personnes âgées. Ces constructions peuvent comprendre des logements de fonctions, de gardiens ou à destination du personnel.

#### **UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2. 1 L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'engendre pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.3 Les constructions agricoles à condition qu'il s'agisse de constructions liées à une exploitation existante.

2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA 3 : Accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### **UA 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

### **UA 5 : Caractéristiques des terrains**

5.1 Les constructions situées le long des rues qui bordent la Brenne devront être conçues pour se prémunir des conséquences des montées d'eau qui peuvent atteindre 15 à 20 centimètres lors des crues décennales.

### **UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contigües en cas de retrait différents, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important. Toutefois, d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural de la zone pourront être autorisées.

6.2 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

### **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 2 mètres minimum des limites.

7.2 Le bord de bassin des piscines doit être situé à au moins 2 m des limites.

7.3 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

### **UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **UA9 : Emprise au sol**

Néant.

## **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Note :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10.1 La hauteur d'une construction est limitée à 15 mètres au point le plus haut.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2 Dans le secteur UAE uniquement, la hauteur en tout point du faitage d'équipements publics et de santé peut atteindre 20 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

10.3 Dans le cadre de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

## **UA 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Aspects.

*11.2.1* Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

*11.2.2* Les façades des constructions peuvent être revêtues de bois sur un maximum de 50% de leur surface. Les parties en bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les vitrines des commerces et artisans, ainsi que les équipements publics sont affranchis de cette règle.

*11.2.3* Les enduits reprendront la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage. La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un badigeon à la chaux, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini. Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les encadrements seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.

### 11.3 Toitures.

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux de couleur zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- ✓ pour des constructions annexes,
- ✓ si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- ✓ pour des bâtiments publics,
- ✓ pour des bâtiments agricoles.

11.3.4 Les extensions pourront être réalisé de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

#### 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

#### 11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'un mur avoisinant,
- ✓ soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres, tant côté rue qu'en limite,
- ✓ soit de grillage

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village, soit en étant enterrées, soit en étant dissimulées derrière une haie ou un muret.

11.6 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement

### **UA 12 : Stationnement**

Néant.

### **UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

## ***SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

Cette zone est à vocation principale d'habitat et, le cas échéant, d'équipements collectifs, de locaux pour des activités de services et de commerce de proximité, dans la mesure où ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa dont la vocation est l'habitat, et un sous-secteur UBb d'une vocation plus mixte à dominante d'habitat, mais pouvant accueillir des activités commerciales et artisanales non génératrice de nuisances.

La zone UB est en partie comprise au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.

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

#### UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 2000 m<sup>2</sup>.

1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.3 Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

1.4 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature qu'ils comportent ou non des installations classées s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.5 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 600 mètres carrés.

1.6 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.8 La création et l'extension d'étangs.

Pour le sous-secteur UBa :

Seules sont admises les constructions à vocation d'habitation. Celles-ci pouvant accueillir les professions libérales (médecin, dentiste, ...).

## **UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public, y compris l'extension du cimetière.

Pour le sous-secteur UBb :

2.2 Les constructions agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à autorisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UB 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1.1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### **UB 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

### **UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

### **UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

## **UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Des constructions annexes, d'une taille inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,2 mètres à l'égout de toit, peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives

7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

7.5 Les piscines couvertes sont considérées comme des constructions. Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

## **UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **UB 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 45 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au moins deux logements). Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- ✓ en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- ✓ pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- ✓ pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

## **UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.  
Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10. 1 La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, ...

## **UB 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.2 Aspect.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.3 Toitures.

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux de couleur zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés ainsi que les toitures végétales.

Les bâtiments agricoles peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

11.3. 2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics,
- pour les toitures plates si le projet a un intérêt architectural et également si les matériaux ne nécessitent pas une pente particulière.

11.3.3 Les extensions pourront être réalisé de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

### 1.4 Clôtures.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ - soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres côté rue et en limite séparative de voisinage,

- ✓ - soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres côté rue et en limite séparative de voisinage,
- ✓ soit de grillage.

11.5 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement.

## **UB 12 : Stationnement**

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 place de stationnement par logement collectif.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

## **UB 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

## ***SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

La zone UC couvre deux secteurs résidentiels de Vitteaux. Caractérisés par un bâti peu dense et un espace verdoyant la préservation de cette dimension « aérée » est au cœur de l'objectif d'aménagement de la zone UC.

La zone UC est en partie comprise au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toute construction autre qu'à usage d'habitation.

1.2 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 La création et l'extension d'étangs.

1.5 Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.

#### **UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1-Les bâtiments et équipements publics.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UC 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1.1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### **UC 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### **UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à 7 mètres.

Les annexes peuvent déroger à la disposition ci-dessus.

7.2 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

#### **UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

#### **UC 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

## UC 10 : Hauteur maximale des constructions

### Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10.1 La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, ...

## UC 11 : Aspect extérieur

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Aspect.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures.

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux de couleur zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés ainsi que les toitures végétales.

11.3. 2-Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Les extensions pourront être réalisées de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

11.4 Clôtures.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ - soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres côté rue et en limite séparative de voisinage,
- ✓ - soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres côté rue et en limite séparative de voisinage,
- ✓ soit de grillage.

11.5 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement

### **UC 12 : Stationnement**

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière :

- 2 places de stationnement par logement individuel,
- 1,5 place de stationnement par logement collectif.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

### **UC 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

## ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **UC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 4 - ZONE UD**

La zone UD couvre le hameau de Cessey. Caractérisés par son histoire agricole le hameau de Cessey doit être pérennisé dans sa forme urbaine et architecturale.

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

#### **UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation.

1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.3 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.

1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes hors abris,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4 Les constructions agricoles.

2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UD 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1. 1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1. 2 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2. Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### **UD 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **UD 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées en alignement des voies et emprises publiques ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques

6.2 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

#### **UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives.

7.3 Les constructions à destination agricole doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.4 Les extensions de bâtiments existants peuvent ne pas respecter les distances minimales imposées ci-dessus à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

#### **UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

#### **UD 9 : Emprise au sol**

Néant.

#### **UD 10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10.1 La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut.

Les constructions agricoles peuvent déroger à cette règle de hauteur.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

## UD 11 : Aspect extérieur

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Aspect.

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3 Toitures.

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux de couleur zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés ainsi que les toitures végétales.

Les bâtiments agricoles peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

11.3. 2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Les extensions pourront être réalisés de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- ✓ soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage,
- ✓ soit de grillage.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village, soit en étant enterrées, soit en étant dissimulées derrière une haie ou un muret.

11.6-D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement

11.7 Les constructions à usage agricole peuvent déroger aux dispositions ci-dessus

**UD 12 : Stationnement**

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière :

- ✓ 2 places de stationnement par logement individuel,
- ✓ 1,5 place de stationnement par logement collectif.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

**UD 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****UD 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 5 - ZONE UE**

Caractère de la zone :

La zone UE comprend quatre secteurs. Il s'agit des sites d'accueil d'activité économique et commerciale de Vitteaux, dont la vocation doit être pérennisée.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

#### **UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 La création de logements d'habitation liées strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie), à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UE 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1.1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

#### **UE 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à 4 mètres.

**UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à 4 mètres.

**UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

**UE 10 Hauteur maximale des constructions****Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

La zone UE « *Sous l'Eglise* » aura elle une hauteur maximale limitée à 9 mètres au point le plus haut.

**UE 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**11.2 Aspect.**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

**11.3 Clôtures.**

*11.3.1* Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut.

11.4 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement.

## **UE 12 : Stationnement**

12.1 Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière : 2 places de stationnement par logement individuel ;
- Pour les immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc ... : 1,5 emplacement pour 10 sièges ;
- Pour les commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente : 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente ;
- Pour les Établissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  
- Pour les établissements hospitaliers et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits ;
- Pour les établissements d'enseignement :
  - établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement,
  - établissement du second degré, par classe : 2 emplacements.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

## **UE 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

13.2 Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement, il convient de respecter les orientations en matière d'aménagement et de création d'espaces verts et de franges paysagères.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 6 - ZONE UL**

Caractère de la zone :

La zone **UL** comprend une partie des équipements sportifs de Vitteaux, sa salle polyvalente, ainsi que son camping. La vocation de la zone doit pérenniser dans cette fonction de lieu d'équipements de sport, de culture, de tourisme et de loisirs.

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

#### **UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

#### **UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique (y compris d'hébergement) ou de services.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UL 3 - Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1-Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **UL4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **UL5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions devront être implanté à 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.

**UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**UL 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

**UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

Néant.

**UL 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

**UL 12 : Stationnement**

12.1 Il est exigé au minimum :

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière : 2 places de stationnement par logement individuel ;
- ✓ Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Pour les immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc... : 1,5 emplacement pour 10 sièges.

**UL 13 : Espaces libres et plantations**

13. 1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*****UL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE A URBANISER**



## **CHAPITRE I - ZONE AU**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée.

Cette zone est à vocation principale d'habitat et, le cas échéant, d'équipements collectifs, de locaux pour des activités de services et de commerce de proximité, dans la mesure où ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage.

Chaque zone peut faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La zone AU est en partie comprise au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

#### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU

2.2 Les équipements collectifs et commerce de proximité.

2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **AU 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### **AU 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées

- soit en limite de l'emprise publique
- soit à une distance de 3 mètres minimum

**AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions principales doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative,
- à une distance minimum de 3 mètres.

7.2 Les annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt public doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative,
- à une distance minimum d'un mètre.

7.3 Le bord de bassin des piscines doit être situé à au moins 3 mètres des limites.

**AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 4 m. lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une baie.

**AU 9 : Emprise au sol**

Néant

**AU 10 : Hauteur maximale des constructions****Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10.1 La hauteur en tout point de la sablière d'une construction est limitée à 6 mètres - et 6,40m à l'acrotère - par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 10 mètres sous sablière ou à l'acrotère pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

## **AU 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits,

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Aspect.

*11.2.1* Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3 Toitures.

1.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront , de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux couleur acier gris anthracite, les matériaux de couleur zinc, et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés ainsi que les toitures végétales.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics,
- pour les toitures plates si le projet a un intérêt architectural et également si les matériaux ne nécessitent pas une pente particulière.

11.3.3 Les extensions pourront être réalisées de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

*11.4.1* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.4.2 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, L'utilisation de plantation caduque est préconisée et les haies doivent dans la mesure du possible reproduire le système traditionnel des haies basses ponctuées d'arbres de plein vent.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie,
- d'une haie,
- d'une grille ou d'un grillage.

11.4.4 Les clôtures pleines sont interdites en limite d'emprise publique.

11.4.5 La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,00 mètres depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut. Dans le cas d'une clôture formée d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, la hauteur du muret est limitée à 0,70 mètre depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village, soit en étant enterrées, soit en étant dissimulées derrière une haie ou un muret.

11.6 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement

## **AU 12 : Stationnement**

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière :

- ✓ 2 places de stationnement par logement individuel,
- ✓ 1,5 place de stationnement par logement collectif.

## **AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 2 - ZONE AUL**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de loisirs accueillant et destinée à accueillir des équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de tourisme.

La zone fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère avant l'ouverture à l'urbanisation des différentes tranches.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL2.

#### **AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs ou de (tourisme y compris d'hébergement),

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

2.3 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **AUL 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1.1 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **AUL 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

**AUL 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 20 mètres.  
Le recul minimum des constructions est porté à 50 mètres par rapport à la RD 70

**AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**AUL 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

**AUL 10 : Hauteur maximale des constructions**

Néant.

**AUL 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Aspects.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**AUL 12 : Stationnement**

12.1 Il est exigé au minimum :

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière : 2 places de stationnement par logement individuel ;
- ✓ Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Pour les immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc... : 1,5 emplacement pour 10 sièges.

**AUL 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Les limites donnant sur la RD70 doivent être traitées sous forme de haies de feuillus d'essence locale, à feuilles caduques, en s'inspirant du système traditionnel de haie basse ponctuée d'arbres de plein vent, conformément aux Orientations particulières d'aménagement.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE 3 : ZONE AUE**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone composée de trois secteurs dont la vocation est l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales.

La zone AUE comprend les-secteurs suivants :

- AUE1 destiné aux activités de transformation du bois,
- AUE2 destiné plus particulièrement aux activités commerciales,
- AUE3 permettant un développement ambitieux conforme à la vocation du chef-lieu de canton.

La zone fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère avant l'ouverture à l'urbanisation des différentes tranches.

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

#### **AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites (y compris les piscines à usage privatif), exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

#### **AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

##### Tous secteurs

2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt publics, y compris l'aménagement paysager.

2.2 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie) à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

##### Secteurs AUE1

2.3 Les constructions et espace de stockage liées aux activités de transformation du bois, ainsi que les équipements publics

### Secteurs AUE2

2.4 Les constructions à usage d'activité commerciale ou d'équipements publics.

### Secteurs AUE3

2.5 Les constructions à usage d'activité industriel, artisanal et commerciale ou d'équipements publics.

2.6 Le stockage de matériaux et l'entreposage de bennes.

Cependant, dans le cas où les matériaux stockés ne sont pas inertes, le stockage de matériaux et l'entreposage de bennes devra se faire sur un sol protégé (ciment ou enrobé) et les eaux qui viendraient à être en contact des matériaux ou celles issues du ruissellement venant des bennes devront être recueillies dans un bassin de rétention et ne devront pas s'écouler dans le réseau réservé aux eaux pluviales.

### Tous secteurs

2.7 Les projets devront respecter les objectifs d'intégration urbaine et paysagère définis dans les Orientations d'Aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **AUE 3 : Accès et voirie**

#### Tous secteurs

3.1 Accès

3.1-Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

#### Secteurs AUE1

3.3 L'accès depuis la RD 905 devra être unique et desservir l'ensemble de la zone AUEI et toute création d'activité devra prendre en compte la desserte cohérente de la zone conformément au schéma de voirie du document « Orientations d'Aménagement ».

#### Secteurs AUE3

3.4 La desserte de la zone respectera le schéma de voirie du document « Orientations d'Aménagement n°5 »

### **AUE 4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

### **AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Secteurs AUE3

6.2 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques le long de la RD 70 soit supérieure à 10 mètres.

Secteur AUE1

6.3 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques le long de la RD 905 soit supérieure à 8 mètres.

**AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale 4 mètres.

**AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**AUE 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

**AUE 10 : Hauteur maximale des constructions****Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.  
Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

10.1 La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut. Cette hauteur peut être dépassée pour les silos dans la limite de 15 mètres à la condition d'une intégration paysagère soignée s'appuyant sur des couleurs se fondant dans le paysage et s'accompagnant d'une végétalisation dans les axes de vue dominants.

Cette hauteur peut être dépassée pour les pylônes de radiotéléphonie dans la limite de 35 mètres à la condition d'une intégration paysagère soignée s'appuyant sur des couleurs se fondant dans le paysage.

Sous-secteurs AUE3

10.2 La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 12 mètres

Les bâtiments d'activités économiques peuvent déroger à cette règle de hauteur.

## AUE 11 : Aspect extérieur

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières, et notamment dans le secteur AUE1.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans les secteurs AUE1 et AUE3, les implantations devront respecter les prescriptions architecturales énoncées dans les orientations d'aménagement.

### 11.2 Matériaux.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.3 Clôtures.

11.3.1 Dans le **Secteur AUE3**, elles devront respecter les dispositions édictées dans le document d'Orientations d'Aménagement n°5 **au droit de la RD70 et des espaces naturels**, en s'inspirant de la tradition locale des haies basses ponctuées d'arbres de plein vent.

11.3.2 Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

## AUE 12 : Stationnement

12.1 Il est exigé au minimum :

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur l'unité foncière : 2 places de stationnement par logement individuel ;
- ✓ Pour les immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc... : 1,5 emplacement pour 10 sièges ;
- ✓ Pour les commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente : 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente ;
- ✓ Pour les Etablissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Pour les établissements hospitaliers et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits ;
- ✓ Pour les établissements d'enseignement :
  - établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
  - établissement du second degré, par classe : 2 emplacements.

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**AUE 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Secteur AUE

13.2 Les limites donnant sur la RD905 doivent être impérativement traitées sous forme de haies de feuillus d'essence locale, à feuilles caduques, en s'inspirant du système traditionnel de haie basse ponctuée d'arbres de plein vent, conformément aux Orientations particulières d'aménagement

Secteur AUE3

A l'exception de «la bande de visibilité à maintenir dégagée » indiquée dans l'Orientation d'Aménagement n°5, les limites donnant sur la RD70 doivent être traitées sous forme de haies de feuillus d'essence locale, à feuilles caduques, en s'inspirant du système traditionnel de haie basse ponctuée d'arbres de plein vent. Cette haie sera doublée par la plantation d'un alignement d'arbres en second rang conformément aux Orientations particulières d'aménagement.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE AGRICOLE**

## **CHAPITRE I - ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'UN logement par exploitant.

2.2 Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci ; les activités touristiques liées à la diversification de l'activité des exploitants (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ...) dans le volume du bâti existant

2.3 L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'habitation (dans la limite de 25% de l'emprise existante) ou d'activités économiques existantes et de leurs annexes.

2.4 La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.

2.5 Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

2.7 Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **A 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1 -Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### **A 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

**A 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

**A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. Des implantations autres que celles prévues (y compris à l'alignement) sont possibles en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction dans le prolongement du bâti existant

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Des implantations autres que celles prévues (y compris à l'alignement) sont possibles en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction dans le prolongement du bâti existant

**A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**A 9 : Emprise au sol**

Néant.

**A 10 : Hauteur maximale des constructions**

Néant.

**A11 : Aspect extérieur****POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**11.2 Matériaux.**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

**POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION :**

11.3 Toitures.

*11.3.1* Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Les couvertures seront, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou ardoise. Les matériaux couleur acier gris anthracite, les matériaux de couleur zinc, et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés ainsi que les toitures végétales.

*11.3.2* Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics,
- pour les toitures plates si le projet a un intérêt architectural et également si les matériaux ne nécessitent pas une pente particulière.

*11.3.3* Les extensions pourront être réalisé de manière différente (pente, ton, ...) de la toiture de la construction existante.

**A 12 : Stationnement**

Néant.

**A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Néant.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE 1 - ZONE N

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Vitteaux.  
La zone N comprend sous-secteurs : NL, NO et NF.

Le secteur NF couvre les espaces boisés.

Le secteur NO, quant à lui, comprend les espaces naturels jouxtant la ville et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription de la ville dans son site.

Comme le secteur NO, le secteur NL joue également un rôle essentiel pour préserver l'inscription de la ville dans son site. Il constitue une interface paysagère de première importance entre l'espace naturel, l'espace urbain et le site principal d'accueil des activités de loisir, de sport et de culture.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

### N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **N 3 à N 14**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 100% de la de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.

**En secteur NO 1** l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, et l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, ne peut excéder un niveau et une emprise au sol maximale de 50 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal. Ces aménagements, extensions ou nouvelles constructions se feront à l'arrière des bâtiment existants pour ne pas apporter une charge visuelle trop importante dans un site classé. Les abris de jardin y sont autorisés. Toutes ces extensions ou aménagement devront être réalisés hors de l'eau.

2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (y compris une extension du cimetière, la création de voirie et la déchèterie)

2.4 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.

2.5 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert et que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux.

2.6 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant. La limitation de l'extension du bâti prévu l'article N 2.2 ne s'applique pas pour les construction et extension autorisé par le présent article.

2.7 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.8 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.9 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.

2.10 Les aires de stockage de bois sont admises hors du domaine public.

En secteur NL uniquement :

Les occupations et utilisation du sol liées à des activités de loisir de plein air (y compris la création de kiosque à musique ou d'une buvette) et / ou à un aménagement paysager.

Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

En secteur NF uniquement :

Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N 3 : Accès et voirie**

3.1 Accès.

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

### **N 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

### **N 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

### **N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

### **N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

### **N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **N 9 : Emprise au sol**

Néant.

## **N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées, Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

### En secteur NL uniquement :

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel pour les bâtiments publics.

## **N 11 : Aspect extérieur**

11.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.2 Matériaux.

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli. Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.2.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

11.2.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.2.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.3 Clôtures.

11.3.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

11.3.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage,
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.4 D'autres dispositions sont envisageables lorsque le projet témoigne une réelle création et intégration dans son environnement

## **N 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur NF) ont vocation à être protégés.

Secteurs NO et NL :

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés sont autorisées. Les plantations de forêts sont interdites.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.