



COMMUNE DE SAINT JULIEN

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé par DCM en date du 15/03/2014
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM en date du 13/02/2016
- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM en date du 07/10/2017
- Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM en date du 14/04/2018

3 – REGLEMENT

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

11 JUIN 2018



DATE

14 avril 2018

Le Maire

VISA



Michel LENOIR

DOSSIER D'APPROBATION



Votre acteur territorial

Droit Développement et **ORG**ANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

COMPTES
RENDUS



[Faint, illegible text block]

[Faint, illegible text block]

LE DIRECTEUR

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE
PRÉFECTURE DE LA COCOTON
Département :

17 JUN 1988



[Small red mark or stamp]

[Faint, illegible text block]



[Faint, illegible text block]

[Faint, illegible text block]

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : ZONE UA	11
CHAPITRE 2 : ZONE U	21
CHAPITRE 3 : ZONE UF	32
TITRE III – ZONES AU	40
CHAPITRE 1 : ZONE AU	41
CHAPITRE 2 : ZONE AUE	52
TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	60
CHAPITRE 1 : ZONE A	61
CHAPITRE 2 : ZONE N	68



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou déclaration préalable à leur exécution, prévu par Code de l'Urbanisme. A ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'Environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à un usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone UA** : zone urbaine de centre ancien du bourg. Elle accueille les secteurs :
 - UAm** : secteur de la zone UA acceptant un gabarit de construction plus important afin de prendre en compte la maison de retraite.
 - UAI** : secteur de la zone UA soumis à un risque éventuel d'inondabilité
- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat de faible densité. Elle accueille les secteurs :
 - Ui** : secteur de la zone U soumis à un risque éventuel d'inondabilité

Uec: secteur de la zone U à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs ou de loisirs.

Ud : secteur de la zone U où la densité est limitée pour des raisons de viabilités.

- **Zone UF :** zone urbaine affectée aux activités économiques. Elle accueille un secteur :
UFb : secteur déjà bâti de la zone UF, desservi partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

LES ZONES A URBANISER :

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

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A :** zone agricole. Elle accueille les secteurs :

Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère ou environnementale.

Ai: secteur de la zone A soumis à un risque éventuel d'inondabilité.

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

- **Zone N :** zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones. Elle accueille les secteurs :

Ni : secteur de la zone N soumis à un risque éventuel d'inondabilité.

Ns : secteur de la zone N affecté aux équipements sportifs ou de loisirs

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

1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

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

2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme

aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur tout le territoire communal, selon délibération du 24 mai 2008.

6° -Permis de démolir : par délibération en date du 22 février 2014, le Conseil Municipal de Saint Julien a institué le permis de démolir sur toute la commune au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

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

- l'A31 : catégorie 1, secteur de bruit de 300m depuis le bord extérieur de la chaussée.
- la RD 28, catégorie 3 depuis Ruffey-les-Echirey jusqu'à l'entrée du bourg de Saint Julien, secteur de bruit de 100m depuis le bord extérieur de la Chaussée.
- La RD 28 catégorie 4 depuis l'entrée du bourg (coté Dijon) jusqu'au croisement avec la rue du Centre, secteur de bruit de 30m depuis le bord extérieur de la chaussée.
- et la ligne SNCF Dijon/Culmont-Chalinfey, catégorie 1, secteur de bruit de 300m.

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

- Archéologie :

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

03/06/2004.

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

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

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 du code du Patrimoine.

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

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

- Risques naturels :

La commune de SAINT JULIEN est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

La Commune est concernée par les risques aléa retrait-gonflement des sols argileux et sismique.

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 comme localisée sur un **aléa faible à moyen**, faible sur les pourtours de la Norges et de la Flacière et moyen sur le reste du territoire. Toutefois aucun sinistre

ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque n'a été recensé dans le "Porter à la connaissance" de l'Etat.

- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par remontée de nappe

La Commune de Saint-Julien est concernée par une sensibilité allant de "très faible" à "très forte" au risque de remontée de nappe, avec également des secteurs de sensibilité maximale de "Nappe sub-affleurante". *Source : porter à la connaissance de l'Etat renvoyant au site internet <http://www.inondationsnappes.fr>*

Le risque d'inondation par le débordement des rivières La Norques et la Flacière

La Commune de Saint-Julien a fait l'objet d'un arrêté du 21 septembre 1984 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle par inondation.

Un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) a été prescrit sur la Commune le 27 septembre 2010, ce dernier n'est pas encore approuvé.

La Commune est traversée par différents cours d'eau (pérennes ou non), qui ont fait l'objet d'un recensement au titre de la carte d'inondabilité hydrogéomorphologique réalisée par SOGREAH en décembre 2004, ainsi que d'une cartographie des aléas en février 2009.

Les secteurs concernés par des risques potentiels d'inondation sont repérés par des secteurs spécifiques sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, selon les données d'inondabilité connues.

- Risques technologiques :

Transport des matières dangereuses

Saint Julien est inscrite au dossier départemental des risques majeurs comme étant une Commune soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisation (gazoduc Beire le Châtel / Fontaine les Dijon)), mais également par transport de matières dangereuses en surface sur l'A31 et la voie ferrée (Dijon/Culmont-Chalindrey).

La canalisation BEIRE-LE-CHATEL et vers FONTAINE LES DIJON a un diamètre de 250 mm et une pression maximum de service de 67,7 bars. La présence de cette canalisation entraîne une servitude d'utilité publique (à consulter en annexe du PLU) ainsi que des zones de danger dites aussi "de vigilance", sachant que le tracé a été étudié pour limiter au maximum ces obligations.

Toute évolution de l'environnement aux abords de cette canalisation est réglementée par un arrêté du 14 août 2006. Cet arrêté prévoit notamment trois zones de dangers :

- La zone des effets létaux significatifs (zone de danger très graves - 50m de part et d'autre de la canalisation). Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public d'une capacité de plus de 100 personnes.
- La zone des premiers effets létaux (zone de danger graves - 75 m). Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

- La zone des effets irréversibles (zone de dangers significatifs - 100m). Dans cette zone GRT Gaz Rhône méditerranée doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. (Voir plan ci-après)

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

L'article 7 de l'arrêté du 4 aout 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones d'effet.

Lors de son association au projet de PLU GRT Gaz a informé qu'il ne souhaitait pas donner d'avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de danger, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages cités ci-avant.

Par ailleurs le Code de l'Environnement, livre V – titre V-chapitre IV impose :

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

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

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

La Commune accueille une installation classée pour la protection de l'environnement (un silo Dijon Céréales), donnant lieu à des marges d'isolement qui restreignent la constructibilité (voir carte dans rapport de présentation partie diagnostic agricole).

Risque d'exposition au plomb

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

Anciens sites pollués

Le BRGM recense trois anciens sites pollués sur le territoire de la Commune.

-BOU2101117 : Sur le lieu-dit le Tremblois au bord de la voie ferrée, (à côté de la scierie). Ancienne activité de ferrailleur -, casse-auto (démantèlement d'épaves, récupération de matériaux métalliques, recyclables). Cessation d'activité depuis 1993.

- BOU2100959 : Sur le lieu-dit la Garenne à 400 m du village. Déchetterie d'ordure ménagère installée sur une ancienne gravière (extraction d'argile). Aujourd'hui, cette ancienne décharge a été réhabilitée et déclarée sans risques.

- BOU2100960 : Sur le lieu-dit le grand terreau à 900 mètres à l'Ouest du village, en plein champs. Ancienne centrale à béton avec fabrication de ciment, chaux et plâtre.

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

TITRE II – ZONES URBAINES**Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UA** : zone urbaine de centre ancien du bourg. Elle accueille les secteurs :
 - UAm** : secteur de la zone UA acceptant un gabarit de construction plus important afin de prendre en compte la maison de retraite.
 - UAi** : secteur de la zone UA soumis à un risque éventuel d'inondabilité

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat de faible densité. Elle accueille les secteurs :
 - Ui** : secteur de la zone U soumis à un risque éventuel d'inondabilité
 - Uec** : secteur de la zone U à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs ou de loisirs.

 - Ud** : secteur de la zone U où la densité est limitée pour des raisons de viabilités.

- **Zone UF** : zone urbaine affectée aux activités économiques. Elle accueille un secteur :
 - UFb** : secteur déjà bâti de la zone UF, desservi partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien du village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...) mais pas l'activité agricole, les sites d'exploitation étant classés en zone A.

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

Elle comporte un secteur **UAm** acceptant un gabarit de construction plus important pour prendre en compte la maison de retraite et permettre son développement.

Elle comporte également un secteur **UAi** soumis à un risque éventuel d'inondabilité dans lequel la constructibilité est soumise à des règles constructives pour prendre en compte ce risque.

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

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

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

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou un construction autorisée.

En outre, en secteur **UAi**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

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

Eaux pluviales souillées :

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau,*

d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2,50 m** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

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

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

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ($1,90m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.
- En secteur **UAm** uniquement, les escaliers extérieurs non couverts

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

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

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

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50m** à la sablière ou à la base de l'acrotère sauf en secteur **UAm** où la hauteur maximale autorisée passe à 10 m à la sablière ou 15 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

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

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

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

E) En secteur UAi, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont systématiquement interdits. En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connue, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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

Sauf en secteur UAm où elles ne sont pas limitées, dans le reste de la zone UA les toitures-terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures-terrasses seront également admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures terrasses lorsqu'elles sont admises, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés.
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés.
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés.
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

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

CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

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

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc..., sauf en secteur **UAm**.
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé. Le noir est autorisé uniquement en secteur **UAm**.

DIVERS

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

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

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**PRINCIPE :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

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

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 75m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

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

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

EXCEPTIONS :

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

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

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

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par 100m² de surface.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R421-23, R130-1 à R130-16 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

Cette zone « U », dite zone urbaine, est principalement affectée à l'habitation de faible densité. Elle correspond aux extensions récentes de la Commune.

Elle accepte une pluralité de fonctions (commerces, services...). Elle accueille les secteurs :

- Ui: secteur de la zone U soumis à un risque éventuel d'inondabilité
- Uec: secteur de la zone U à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs ou de loisirs.
- Ud : secteur de la zone U où la densité est limitée pour des raisons de viabilités.

Une très légère frange de la zone U du hameau des Tuileries est concernée par une zone de danger de la canalisation de transport de gaz "Beire le Châtel / Fontaine les Dijon", dans laquelle des prescriptions spécifiques s'appliquent, comme vu en page 8 du présent rapport.

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

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Uec, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2 sont interdites.

Dans le reste de la zone sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole sauf celles admises à l'article U2,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

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

En secteur Uec :

- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment celles liées au fonctionnement des réseaux,
- Les occupations et utilisations du sol liées à la pratique d'une activité sportive, de loisirs, de détente.
- Les bâtiments d'accueil, d'exploitation, de gardiennage, etc. liés aux activités répondant à la vocation du secteur,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone U.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions à vocation artisanale sous réserve d'être non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou construction autorisée.
- Les constructions agricoles existantes et leur extension dans la limite de 40% de l'emprise au sol du bâtiment agrandir.

En outre, en secteur **Ui**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**1 - ACCES**

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

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il

comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

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

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

Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

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

Eaux pluviales souillées :

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

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

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 2.50 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au

droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

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

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ($1,90m \leq d \geq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ($3m \leq d \geq H/2$).

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

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

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

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

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder 6m à la sablière ou à la base de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

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

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

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

E) En secteur **Ui**, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont systématiquement interdits. En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connue, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

TOITURES**Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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

Les toitures-terrasses ne sont admises que s'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures-terrasses seront également admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

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

CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

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

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé.

DIVERS

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

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

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

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

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.
- Dans le reste de la zone : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Pour les activités tertiaires et les bureaux situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire, il sera exigé 35% minimum et 50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement.

Pour les activités industrielles, artisanales ainsi que pour les activités commerciales situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire :

- Cas n°1 : pour les établissements de moins de 250 m² de surface de plancher, il n'est pas prévu de minimum de création de places de stationnement.
- Cas n°2 : pour les établissements de 250 m² de surface de plancher et plus, il sera exigé 35 % minimum et 55 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

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

EXCEPTIONS :

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

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

« (...) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par 100m² de surface.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R421-23, R130-1 à R130-16 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain.

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le COS ne pourra dépasser :

- **0,3** en secteur Ud,
- **0,4** dans le reste de la zone.

La limite du COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UF

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

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

Cette zone comprend un silo autour duquel est établi un périmètre de sécurité vis-à-vis des habitations, des immeubles occupés par des tiers et les voies de circulation.

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

Elle comprend un secteur **UFb**, à destination principale d'activités, desservi partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées.

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

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

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UF2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les piscines.

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées seulement si :

- elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone.

En outre en secteur **UFb**, les constructions et installations ne seront admises que si elles sont compatibles avec les viabilités existantes ou projetées. Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

En secteur UFb, en l'absence de réseau d'assainissement, les constructions ou installations seront raccordées à des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur, en l'attente de la mise en œuvre éventuelle d'un réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES**Eaux pluviales non souillées :**

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

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

Eaux pluviales souillées :

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

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire

ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

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

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible, sauf en secteur Ufb, où, selon les nécessités de l'assainissement individuel, il pourra être imposé une superficie minimale de terrain pour permettre la réalisation d'un assainissement individuel efficient.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m au moins de l'alignement de l'emprise du domaine public ferré et d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement des autres emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement de toute emprise publique ou privée destinée à devenir publique.

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

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**PRINCIPE :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 1,90m ($1,90m \leq d \geq h/2$).

EXCEPTION :

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

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60 m par rapport au mur de façade.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

En secteur **UFb**, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.40**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol :
$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} \leq 0,40$$

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

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder 10m à la sablière ou à la base de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture.

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

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

En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :

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

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

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

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités suivantes.

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

Pour les activités tertiaires et les bureaux situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire, il sera exigé 35% minimum et 50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement.

Pour les activités industrielles, artisanales ainsi que pour les activités commerciales situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire :

-Cas n°1 : pour les établissements de moins de 250 m² de surface de plancher, il n'est pas prévu de minimum de création de places de stationnement.

-Cas n°2 : pour les établissements de 250 m² de surface de plancher et plus, il sera exigé 35 % minimum et 55 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

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

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UF15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UF16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES AU**Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles ouvertes à l'urbanisation future de la commune, principalement affectées à l'habitation. Elles acceptent toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

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

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

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

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

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

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

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

- la réalisation d'une densité brute minimale de 25 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare, ou juxtaposition d'ouverture de zones à l'urbanisation inférieures à un hectare mais totalisant une superficie de plus d'un hectare. Au-delà de ce principe du SCOT, la densité des zones AU est en outre encadrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Que toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal. Ainsi, dans le cas où de tels logements locatifs sociaux seraient réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du présent PLU :
 - Soit au sein d'une zone AU proposant un nombre de logements locatifs sociaux supérieurs à ses obligations au titre du SCOT,
 - Soit en dehors d'une zone AU

Ce nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires viendra en réduction des exigences à ce titre de la zone AU "Au Village".

- Que la part des logements aidés dans la production nouvelle doit atteindre au moins 20%, ce qui se traduit suite à un équilibrage sur la commune à un seuil minimal de 25% au sein de la zone AU.

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

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

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

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

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies ouvertes à la circulation publique desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

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

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées

autant que possible avant infiltration sur le terrain.

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

Eaux pluviales souillées :

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2.50 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au

droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

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

EXCEPTION :

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

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

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

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ($1,90m \leq d \geq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ($3m \leq d \geq H/2$).

Enfin, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **3 m** ($3m \leq d \geq 2Hp$).

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

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

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

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

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

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50 m** à la sablière ou à la base de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

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

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

C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTION :

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

De plus, eu égard à l'emprise importante de la zone AU de la Croix Rouge et à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux notamment, une hauteur supérieure est permise en cas de toits plats, permettant de réaliser jusqu'à trois niveaux pleins (R+2). La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone et ne pourra donc pas se trouver dans les espaces prévus pour de l'habitat pavillonnaire.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

TOITURES**Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 40% de la surface totale d'emprise au sol de la construction.

Aucune prescription n'est imposée quant à la forme des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Matériaux de toitures

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les bâtiments seront couverts, à l'exclusion de tuiles couleur ardoise:

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- pour les toitures à faible pente, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

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

CLOTURES (sur rue et en limite séparative)

Les clôtures dont la qualité a justifié le repérage au titre des paysages seront réparées ou refaites à l'identique, sauf impossibilité technique, sur place ou au nouvel alignement, sauf adaptations de détail (porte, portail, ...).

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

- soit par un mur en pierre ou maçonné,
- soit par un grillage surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublé d'une haie vive,
- soit par une grille, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- soit par tout autre dispositif surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé ou non d'une haie vive.

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays, donnant la teinte soutenue de la pierre avoisinante.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ainsi que l'emploi de blanc pur pour les enduits.

Pour les menuiseries sont conseillées les couleurs traditionnelles dans les beiges, les gris et les bruns. Le blanc est autorisé.

DIVERS

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

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

EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

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

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules automobiles et des engins liés aux modes doux de déplacement, correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

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

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

- Dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire: 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.
- Dans le reste de la zone : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Pour les activités tertiaires et les bureaux situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire, il sera exigé 35% minimum et 50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement.

Pour les activités industrielles, artisanales ainsi que pour les activités commerciales situées dans un rayon de 600m à vol d'oiseau de la gare ferroviaire :

- Cas n°1 : pour les établissements de moins de 250 m² de surface de plancher, il n'est pas prévu de minimum de création de places de stationnement.
- Cas n°2 : pour les établissements de 250 m² de surface de plancher et plus, il sera exigé 35 % minimum et 55 % maximum de la surface de plancher en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

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

En cas d'immeubles accueillant plusieurs logements, un local aisé d'accès et sécurisé, susceptible d'accueillir deux vélos par logement au moins, sera dédié aux engins liés aux modes doux de déplacements.

EXCEPTIONS :

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

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

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum de 5% d'espaces libres collectifs.

Les espaces libres privatifs doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par 100m² de surface.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

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

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

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

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

ARTICLE AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

Dans ce cadre, les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées seulement si :

- Elles s'intègrent dans un projet de résidence services dans la mesure où elles sont compatibles avec les activités admises dans la zone et qu'elles respectent les prescriptions du SCOT.
- Ou qu'elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone dans ce cas,
 - o Elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
 - o Dans la limite de 150m² de surface de plancher par logement,
 - o Et dans la limite d'une unité par installation économique.

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à une installation, une construction ou un aménagement autorisé dans la zone.

Rappels :

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

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

ARTICLE AUE3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès individuel ne sera créé sur la route départementale n°28.

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

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUE4: DESSERT PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

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

Eaux pluviales souillées :

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Les constructions et installations s'implanteront en recul d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement de toute emprise publique ou privée destinée à devenir publique.

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

EXCEPTION :

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

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

RAPPEL :

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

ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**PRINCIPE :**

Les constructions doivent respecter une marge de recul figurant aux OAP d'au moins 10 m en limite séparative la zone urbaine affectée à l'habitat.

En dehors de ce cas particulier, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement

entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 1,90m ($1,90m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60 m par rapport au mur de façade.

RAPPEL :

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

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

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

ARTICLE AUE9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder 10m à la sablière ou à la base de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture.

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

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

En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE AUE11 : ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD 28, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur de la RD 28.

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

MATERIAUX ET COULEURS DES FAÇADES ET COUVERTURES

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

Les couleurs vives telles que le blanc pur, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10 % de la surface de la façade.

Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Les façades et toitures visibles depuis la RD 28 devront être particulièrement soignées et harmonisées par le respect d'une palette limitée de couleur et de matériaux de traitement de façade que proposera l'aménageur de la zone.

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

TOITURES

Formes de toitures

Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère suffisant pour dissimuler d'éventuelles installations techniques ou panneaux photovoltaïques.

Les toitures à pente devront avoir la possibilité d'accueillir des panneaux photovoltaïques.

DIVERS

Les installations de génie climatique ne devront pas être visibles ou seront peu visibles depuis la RD 28.

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

Les enseignes visibles depuis la RD 28 devront être apposées sur les façades et non sur toiture, ni dispositifs ancrés au sol.

Les enseignes visibles depuis la RD 28 devront être constituées en lettre découpées, sans panneau de fond ou sur panneau de fond transparent.

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE AUE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités suivantes.

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

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

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

ARTICLE AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers sont imposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Certains des plus beaux arbres haute tige de la haie arborée existante actuellement sur le site devront être préservés dans le projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle comporte :

Un secteur **Ap** inconstructible pour des motifs de protection paysagère ou environnementale.

Un secteur **Ai** soumis à un risque éventuel d'inondabilité.

Une partie de la zone A est concernée par les zones de danger de la canalisation de transport de gaz "Beire le Châtel / Fontaine les Dijon", dans lesquelles des prescriptions spécifiques s'appliquent, comme vu en page 8 du présent rapport.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ap et Ai, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles énoncées à l'article A2.

Dans le reste de la zone A :

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

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

En secteurs Ai et Ap, dans la mesure où ils sont compatibles avec la protection des terres agricoles sont admis :

- les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux liés au fonctionnement des réseaux ou à l'activité autoroutière, les exhaussements et les affouillements de sols, à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone A.

En secteur **Ai**, ces occupations et utilisations du sol ne devront pas en outre créer de sous-sol et devront disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est,

dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment).

Dans le reste de la zone, sont admis sous conditions :

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole tels que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., sous réserve de constituer une activité nécessaire à l'activité agricole et à condition d'être situé à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite de 350 m² de surface de plancher affectée à l'habitat par exploitation,
- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment celles liées aux réseaux, à la déchetterie, à la pratique de la randonnée ou, ponctuellement, aux sports motorisés.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 – VOIRIE

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

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

En complément aux obligations ci-dessus, la réalisation de citernes favorisant la rétention et la réutilisation d'eaux pluviales est vivement recommandée.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins **2,50 m** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

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

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

EXCEPTIONS :

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

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise ou pour les installations techniques liées à l'activité autoroutière.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**PRINCIPE :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ($1,90m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de **0,60m** par rapport au mur de façade.

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

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

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

A) La hauteur des nouvelles constructions autres qu'agricoles par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50m** à la sablière ou à la base de l'acrotère. Cette hauteur passe à **12m** pour les constructions agricoles.

Par exception, la hauteur des silos et du matériel technique d'exploitation des carrières n'est pas limitée.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

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

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

C) Sauf en cas d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pouvant alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

D) En cas de présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits.

E) En secteur A_i, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont systématiquement interdits. En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connue, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :

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

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

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS :

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

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

Information : Des fiches pédagogiques "Construire ou restaurer" établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine sont disponibles en Mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de Côte d'Or au lien ci-après : <http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Définition :**

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

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R421-23, R130-1 à R130-16 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte :

- Un secteur Ni soumis à un risque éventuel d'inondabilité.
- Un secteur Ns affecté aux équipements sportifs ou de loisirs.

Une partie de la zone N est concernée par les zones de danger de la canalisation de transport de gaz "Beire le Châtel / Fontaine les Dijon", dans lesquelles des prescriptions spécifiques s'appliquent, comme vu en page 8 du présent rapport.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

En secteur Ns, sous réserve de conserver au secteur un esprit boisé, sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol liées à la pratique d'une activité sportive, de loisirs, de détente.
- Les bâtiments d'accueil, d'exploitation, de gardiennage, etc. liés aux activités répondant à la vocation du secteur,
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées au fonctionnement des réseaux,
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone N.

Dans le reste de la zone N sont admis, sous réserve d'être compatibles avec la protection de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à la déchèterie, au fonctionnement des réseaux, à la pratique de la randonnée ou ponctuellement, des sports motorisés.
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone N.
- Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

En secteur Ni, ces occupations et utilisations du sol ne devront pas en outre créer de sous-sol total ou partiel et devront disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures et plantations notamment). En outre, le niveau de plancher le plus bas ne devra pas être inférieur à la cote des plus hautes eaux connue, avec un minimum de 30cm au-dessus du sol naturel.

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

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