COMMUNE DE MARSANNAY LE BOIS

Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme du 05/07/04

- Révision simplifiée n°1 du 05/12/2005
- Modification de droit commun n°1 du 05/12/2005
- Annulation partielle par arrêt de la cour administrative d'appel le 06/05/2008
- Modification de droit commun n°2 du 14/01/2009
- Révision simplifiée n°2 du 14/01/2009
- Modification simplifiée n°1 du 25/07/2009
- Modification simplifiée n°2 du 24/02/2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : - 9 MARS 2020

DATE 24/02/2020

VISA

MAIRIE DE MARSANNAY-LE-BOIS 21160 (Côte-d'Or)

PIECE N°3.1 : REGLEMENT TEXTE MODIFIE

DORGAT
Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGAnisation 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**

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES 7

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UA 12

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 12

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 12

UA 3 - ACCES ET VOIRIE 13

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 13

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 14

UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 15

UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 15

UA 8 - IMPLANTATIONS SUR UNE MEME PROPR1ETE 16

UA 9 - EMPRISE AU SOL 16

UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 16

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR 17

UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 19

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 20

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 20

UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 20

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UB 21

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 21

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 21

UB 3 - ACC ES ET VOIRIE 22

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 22

UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 23

UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 23

UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 24
UB 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE 25
UB 9 - EMPRISE AU SOL 25
UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 25
UB 11 - ASPECT EXTERIEUR 25
UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 28
UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 29
UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 29
UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 29
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AU 30
AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 30
AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 31
AU 3 - ACCES ET VOIRIE 31
AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 32
AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 33
AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 33
AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 34
AU 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE 34
AU 9 - EMPRISE AU SOL 34
AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 35
AU 11 - ASPECT EXTERIEUR 35
AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 37
AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 38
AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 38
AU 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 38
V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : A 39
A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 40
A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 40
A 3 - ACCES ET VOIRIE 41
A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 41

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 42
A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 42
A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 43
A 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE 43
A 9 - EMPRISE AU SOL 43
A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 43
A 11 - ASPECT EXTERIEUR 44
A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 46
A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 47
A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 47
A 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 47
VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N 48
N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 48
N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 48
N 3 - ACCES ET VOIRIE 49
N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 49
N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 49
N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 49
N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 49
N 8 - IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 49
N 9 - EMPRISE AU SOL 49
N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 50
N 11 - ASPECT EXTERIEUR 50
N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 50
N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 50
N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 50
N 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 50

I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement, tout aménagement de constructions existantes et les clôtures, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les lotissements (articles L. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés (articles R. 111-34 et suivants du Code de l'urbanisme),
- le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés (articles R. 111-32 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les habitations légères de loisirs (articles R. 111-37 et suivants du Code de l'urbanisme),
- le camping (R. 111-32 et suivants du Code de l'urbanisme et décret n° 84 227 du 29 mars 1984),
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, terrains affectés au garage collectif de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R. 420-1 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les carrières,
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R. 421-2 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les démolitions (articles L. 451-1 et suivants du Code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme et L. 341-5 du Code forestier).

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARSANNAY-LE-BOIS.

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

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme". Les articles suivants notamment restent applicables :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de

sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

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

2 - Sont en outre applicables les articles suivant du Code de l'urbanisme qui stipulent que :

Article L. 424-1 : « L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent Code et par l'article L. 331-6 du Code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.»

Article L. 123-6 : "Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu

à L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Article L. 153-11 : L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Article L. 153-8 : Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communs membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

L. 421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

3 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et portées en annexe du présent dossier.

4 - Figurent, à titre d'information, les secteurs affectés par les infrastructures de transport terrestre (RD 974, ligne SNCF DIJON <=> IS-SUR-TILLE.)

5 - En application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, il a été institué un droit de préemption sur les zones urbaines et celles à urbanisation future. La délimitation en est inscrite sur le document graphique au 1/2000e.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

LES ZONES URBAINES couvre le territoire déjà construit et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter : ZONE UA et UB.

LA ZONE A URBANISER, couvrent les espaces à caractère naturel que la Commune souhaite ouvrir à l'urbanisation : ZONE AU.

Elle comprend les secteurs :

- AUa où les constructions sont autorisées dans les conditions définies dans le règlement.
- AUb, AUc, AUd, AUe, et AUf dans lesquelles les possibilités de constructions sont différées en attente des équipements d'infrastructure à la périphérie.

Leur ouverture, à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LA ZONE AGRICOLE, à protéger en raison de son potentiel agronomique biologique ou économique : Zone A.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des sites et des paysages pour la protection et le développement d'espaces verts publics, au cœur du village : Zone N. Elle comporte le secteur Na affecté à l'aménagement d'espaces verts à vocation publique.

LES ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-8 et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe, qui précise, pour chacun d'eux la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

LES ELEMENTS REPERES au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur avant le 1er janvier 2016 et figurant sur le plan de zonage sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le mur de pierres sèches sur la rue de Dijon au lieu-dit « en la Goutte du Passou » fait l'objet d'un tel repérage. Ainsi seuls les percements autorisés sont ceux nécessaires à la création des accès dans la limite d'un seul accès charretier et d'un seul accès piéton par construction principale, ainsi que l'accès prévu par l'emplacement réservé n°8.

Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au vieux bourg où prédomine l'habitat ancien.

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble de la zone UA.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - Industriel,
  - D'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains affectés au stationnement collectif de caravanes.
- Terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs. Les dépôts de véhicules.
- Les abris constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments à vocation agricole, s'ils sont compatibles avec un quartier d'habitation.
- Les immeubles collectifs sous réserve qu'ils ne comprennent pas plus de 4 logements.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).

- La reconstruction à l'identique (à l'exception éventuellement des aménagements récents) de bâtiments ou installations détruites par sinistre, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre pré-existante, ou des règles de la zone si elles sont plus favorables, reconstruction éventuellement subordonnée à la création d'une servitude dite "de cours communes".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit ou réglementé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité. lls doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction OU installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées autres que ménagères peut être subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

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 ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$)

EXCEPTION :

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf cas exceptionnel justifié par des raisons d'architecture ou d'adaptation, les façades construites à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique des véhicules, qu'elle soit publique ou privée, devront être construites de limite séparative latérale à limite séparative latérale. Les murs d'une hauteur égale à 2 mètres, ou tous autres ouvrages susceptibles d'assurer la continuité du bâti peuvent être assimilés à une façade.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit 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 d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres [$d \geq h/2$].

- Soit en limite séparative :
    - En limite séparative latérale, si elles sont édifiées à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique des véhicules, qu'elle soit publique ou privée,

- Sur toute limite séparative, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
- Sur toute limite séparative, s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'aplomb de la limite et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

UA 8 - IMPLANTATIONS SUR UNE MEME PROPR1ETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui ne peuvent être aménagés que s'ils comportent un encuvement. Celui-ci est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

Toute construction y compris les annexes doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.

Les constructions et les aménagements doivent être simples, s'inspirer du bâti environnant et s'insérer de façon naturelle sans porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

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 de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Façades

L'ordonnancement et le rythme des façades, doivent tenir compte des caractéristiques du bâti ancien environnant, les proportions des baies doivent être respectées (verticalité). Fenêtre plus haute que large.

Toitures

Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente comportant éventuellement des croupes et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, s'ils sont peu importants et peu visibles, soit au moyen d'une ou plusieurs terrasses.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 40% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 40° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Pour des constructions existantes dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont : les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée, les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée.

Des exceptions seront admises pour :

- les couvertures de vérandas de moins de 10 m² d'emprise au sol, petits auvents de porte et petites marquises ;
- la réfection, rénovation, ou extension de faible emprise de toits présentant déjà une teinte différente de celles imposées ci-avant, à condition de rester dans la même teinte que l'existant.

Clôtures

Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :

- de murs enduits couronnés d'un chaperon,
- de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
- de murs en moellons jointoyés dans le même ton,

- de murs en pierre sèche,
- de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
- d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.

Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.

Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.00 m.

Matériaux et couleurs

L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les murs pignons situés en bordure des voies seront traités comme des façades (matériaux, teintes, ouvertures).

Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peinte.

Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

Les imitations de matériaux naturels traditionnels sont interdites.

UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

  Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

La règle applicable à une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L. 114-2 et L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences ci-avant devra respecter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'habitat individuel récent.

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains affectés au stationnement collectif de caravanes.
- Terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les abris constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les immeubles collectifs, sous réserve qu'ils ne comprennent pas plus de 4 logements.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que !es pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

UB 3 - ACC ES ET VOIRIE

Accès

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

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité. Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service de ramassage des ordures ménagères.

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

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées autres que ménagères est subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

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 ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Electricité Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le 'moindre impact sur l'environnement.

UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 m au droit de l'entrée de garage par

rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$)

EXCEPTION :

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique

UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit 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 d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres [$d \geq h/2$].

  De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq H$).

- Soit en limite séparative :
  - En limite séparative latérale, si elles sont édifiées à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique des véhicules, qu'elle soit publique ou privée,
  - Sur toute limite séparative, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
  - Sur toute limite séparative, s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'aplomb de la limite et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

UB 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être, telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du pian horizontal.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant-travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de I mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit (R +1), non compris les combles, qui peuvent être aménagées, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

<u>Généralités</u>

Chaque construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages environnants. Toute architecture étrangère à la région est notamment interdite.

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 de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toitures

Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente comportant éventuellement des croupes et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, soit au moyen d'une ou plusieurs terrasses.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Matériaux de toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures à pente sont :

- Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,

Des exceptions seront admises pour :

- les couvertures de vérandas de moins de 10 m² d'emprise au sol, petits auvents de porte et petites marquises ;
- la réfection, rénovation, ou extension de faible emprise de toits présentant déjà une teinte différente de celles imposées ci-avant, à condition de rester dans la même teinte que l'existant.

Clôtures

Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :

- de murs enduits couronnés d'un chaperon,
- de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
- de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
- de murs en pierre sèche,
- de grilles posées éventuellement sur un mur bahut.
- d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.

Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.

Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres

Matériaux et couleurs

L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

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

Les menuiseries extérieures en bois et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peints.

Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de vente

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher. Modalités d'application :

La règle applicable à une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L. 114-2 et L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences ci-avant devra respecter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.

UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots, quelle que soit la dimension de l'opération.

Obligation de planter :

- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée et réservée à l'urbanisation future, est susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat sous forme d'urbanisation anticipée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, ceci sous réserve de la participation des constructeurs aux équipements correspondants et que l'aménagement futur du reste de la zone ne soit en aucun cas compromis.

Ces opérations doivent respecter le P.A.D.D. et les directives des orientations d'aménagement.

Notamment, les voies principales seront organisées de façon à permettre leur continuation dans les opérations ultérieures pour constituer, à terme, des liaisons inter-quartiers cohérentes avec le réseau des rues du village.

Elle pourra accueillir en outre, des constructions abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune,

Ces espaces naturels de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sont constitués de différents secteurs :

- **Le secteur AU** pour lequel les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

- **Les secteurs AUb, AUc, AUd, AUe, et AUf** qui ne sont pas actuellement desservis de façon suffisante par les réseaux et les voies, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

<u>Rappels</u>

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.

- Les terrains affectés au stationnement collectif de caravanes.
- Terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les abris constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées autres que ménagères est subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

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 ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Électricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

EXCEPTION :

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit 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 d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres [$d \geq h/2$].

  De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d \geq H$).

- Soit en limite séparative :
  - En limite séparative latérale, si elles sont édifiées à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique des véhicules, qu'elle soit publique ou privée,
  - Sur toute limite séparative, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
  - Sur toute limite séparative, s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'aplomb de la limite et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

AU 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant-travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagées, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement. Toute architecture étrangère à la région est notamment interdite.

Généralités

Chaque construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages environnants. Toute architecture étrangère à la région est notamment interdite.

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 de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

- ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toitures

Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente comportant éventuellement des croupes et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, soit au moyen d'une ou plusieurs terrasses.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°. Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Matériaux de toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures à pente sont :

- Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,

Des exceptions seront admises pour :

- les couvertures de vérandas de moins de 10 m² d'emprise au sol, petits auvents de porte et petites marquises ;
- la réfection, rénovation, ou extension de faible emprise de toits présentant déjà une teinte différente de celles imposées ci-avant, à condition de rester dans la même teinte que l'existant.

Clôtures

Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :

- de murs enduits couronnés d'un chaperon,
- de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
- de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
- de murs en pierre sèche,
- de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
- d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.

Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités

Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres.

Matériaux et couleurs

L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante, ou peints.

Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

  Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

La règle applicable à une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitté de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L. 114-2 et L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences ci-avant devra respecter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.

AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots, quelle que soit la dimension de l'opération. Lorsque ces 10 % correspondent au moins à 1 000 m², ces 1 000 ne seront créés d'un seul tenant, le surplus pouvant être traité au choix.

Obligation de planter

- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- Les aires de stationnement doivent être plantées â raison de 1 arbre pour 4 places.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

AU 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités relevant de ce domaine. En outre, elle comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012, elle comprend une zone d'exposition au bruit qui correspond à :

- Une bande de 100m large, de part et d'autre de la D974 (voie de type 3),
- Une bande de 300m de large, de part et d'autre de la voie ferrée de la Ligne Dijon ville à Is sur Tille (voie de type 1).

Ces secteurs sont indiqués au document graphique.

Définition

Une activité est considérée comme "exploitation agricole" si elle concerne une surface exploitée au moins égale ou équivalente à la S.M.I. (Surface Minimum d'Installation).

L'espace agricole est limité à l'Est, aux confins des Communes de CLENAY et de FLACEY, par une voie gallo-romaine, site protégé par la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et par la loi du 15 Juillet 1980 relative à la protection des collections publiques et des sites archéologiques contre les actes de malveillance.

Le Ministère de la Culture (D.R.A.C.) — 39 - 41 RUE-1 Vannerie à DIJON doit être informé de tous travaux à proximité immédiate.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Ils sont rejetés de plein droit dans les espaces boisés, classés à conserver.

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les exhaussements et affouillements de sol dans les sites naturels autre que les carrières autorisées et celles listées à l'article A2.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout projet de construction devra obligatoirement être accompagné d'une étude paysagère mettant clairement en évidence les dispositions prises pour intégrer au mieux la ou les constructions dans le paysage naturel environnant.

Sont admis sous conditions

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et indispensables aux activités agricoles développées dans cette zone. Elles devront s'intégrer à un ensemble de bâtiments techniques afin de composer une unité fonctionnelle.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur indiqué aux documents graphiques, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles. (Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol).
- Les exhaussements et affouillements, seulement autour des constructions autorisées et à la condition que les pentes soient limitées à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain avant travaux).
- Les abris de jardins de moins de 6 m2 et dont la hauteur, mesurée sur les pannes sablière est inférieure à 2 mètres.
- La rénovation des bâtiments existants.

Les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement, implantées en zone d'exposition au bruit doivent répondre aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur Une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité. Ils doivent notamment permettre Une bonne visibilité sur la voie publique, préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis à la condition d'être installé en totalité sur la parcelle concernée. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées autres que ménagères peut être subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

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 ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, un recul de 75 m par rapport à l'alignement de la RD 974 sera respecté. Seules seront autorisées en deçà de cette distance :

- l'extension des habitations existantes
- la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

EXCEPTION :

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

A 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales-ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du pian horizontal.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui peuvent être aménagées, mais dont l'encuvement est limité à 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 11 m. Lorsqu'il s'agira de composer avec des bâtiments environnants, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur des constructions est mesurée, pour chaque façade, à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la panne sablière ou au pied de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les silos ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Toute construction, y compris les annexes, doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.

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 doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant à la signalisation doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitations, les vérandas et les verrières doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter attente de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les citernes de carburant doivent être enterrées ou soigneusement dissimulées.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toitures

Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants comportant éventuellement des croupes, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse s'ils sont peu importants et peu visibles, soit encore au moyen de terrasses à la condition qu'elles composent avec le paysage et qu'elles soient utiles à une intégration plus harmonieuse, dans le paysage, elles sont interdites sur les granges, stabulation et bâtiments de stockage ou toute construction du même ordre et de grandes dimensions.

S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 35° et 45°. Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

La pente minimale des bâtiments agricoles sera de 12 °.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis qui peuvent être adossés à un mur ou pour les bâtiments agricoles.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont

- Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,
- l'ardoise.

Pour les bâtiments à usage agricole, le fibre-ciment en teinte naturelle ou brune, ou la tôle laquée peuvent être utilisés comme matériau de couverture ou de bardage.

Des exceptions seront admises pour :

- les couvertures de vérandas de moins de 10 m² d'emprise au sol, petits auvents de porte et petites marquises ;
- la réfection, rénovation, ou extension de faible emprise de toits présentant déjà une teinte différente de celles imposées ci-avant, à condition de rester dans la même teinte que l'existant.

Clôtures

Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :

- de murs enduits couronnés d'un chaperon,
- de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
- de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
- de murs en pierre sèche,
- d'une composition harmonieuse de ces éléments.

Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.

Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.

Matériaux et couleurs

L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.

Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peints.

Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.

A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Sur les parcelles construites, les espaces non bâtis doivent être plantés.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

A 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison de la qualité du site et du paysage et pour son intérêt écologique.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012, elle comprend une zone d'exposition au bruit qui correspond à :

- Une bande de 100m large, de part et d'autre de la RD974 (voie de type 3),
- Une bande de 300m de large, de part et d'autre de la voie ferrée de la Ligne Dijon ville à Is sur Tille (voie de type 1).

Elle comporte le secteur Na affecté à l'aménagement d'espaces verts à vocation publique.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classées figurant aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Ils sont rejetés de plein droit dans les espaces boisés, classés à conserver.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

Sont autorisées les rénovations des bâtiments existants.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif, seulement s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des sites et des paysages et si les éventuelles eaux usées sont traitées de façon à être rejetées parfaitement purifiées dans le milieu naturel.

Dans le secteur Na :

Les constructions d'équipements d'accompagnement liées à un espace vert public tels que locaux sanitaires, locaux de stockage de matériel ou d'entretien, aménagements scéniques, etc.

N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira d'un impératif lié à l'utilité d'un ouvrage technique.

Les ouvrages d'utilité publique ne sont pas soumis à ces règles de recul.

N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de toute limite séparative.

N 8 - IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit (R+1), non compris les combles, qui ne peuvent être aménagés que s'ils comportent un encavement. Celui-ci est limité à 0,50 m de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

L'intégration de l'architecture dans le paysage, en vue proche ainsi qu'en vue lointaine, sera étudiée avec soin.

N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

N 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.