

COMMUNE DE BRAZEY-EN-PLAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME **REVISION GENERALE**

Prescrite par délibération du 29 mai 2008
Arrêtée par délibérations du 11 /01/11 et du 17/11/11
Approuvée par délibération du : 24/09/12

REGLEMENT

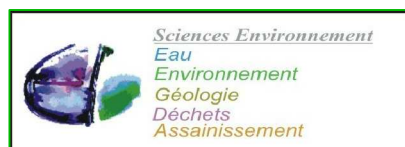
VISA

Date :

Le Maire,

PIECE N°

4



COPPI – GRILLON – BROCARD – GIRE
Société inter-barreaux d'Avocats

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UC** : zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat ;
 - . **zone UCa** : secteur de la zone U acceptant l'activité agricole,

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
 - . **zone Udu** : secteur de la zone U déjà urbanisé, mais dont les viabilités sont insuffisantes ;

- **Zones UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;
 - . **zone UEi** : secteur de la zone UE soumis à un risque éventuel d'inondation ;

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

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

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

- **Zone A** : zone agricole :
 - . **zone Ai** : secteur de la zone A soumis à un risque éventuel d'inondation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

- **Zone N** : zone naturelle :
 - . **Zone Nc** : secteur mixte de la zone N acceptant les activités agricoles ainsi que de l'hôtellerie ;
 - . **zone Ni** : secteur de la zone N soumis à un risque éventuel d'inondation.

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés sur le zonage par report de la limite du zonage du PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), intégré dans l'annexe Servitudes d'utilité publique, ou par une trame reflétant les secteurs éventuellement inondables repérés par l'Atlas des Risques de l'Etat.

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 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, 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"* (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 26 mars 2012.

6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU, étant précisé que cependant les règles de hauteur s'appliqueront à toutes les constructions.

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.

- Le long des infrastructures terrestres classées bruyantes (voie ferrée ; RD 968), il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 (voir annexe n° 7 E 2 du plan local d'urbanisme).

- 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 R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 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 de l'article L 122.1 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.**

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

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 39-41, rue Vannerie 21000 DIJON, Tél : 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 BRAZEY EN PLAINE est couverte en partie par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône, approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2008. Les limites du périmètre concerné sont reportées sur le plan de zonage, par un indice « i » affectant les parties de zones concernées. Les règles particulières découlant de cette servitude sont présentes dans l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».
- Les secteurs concernés par des risques éventuels d'inondation selon l'Atlas des Risques sont repérés par une trame spécifique 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.

Sismicité : BRAZEY EN PLAINE, est recensé par le Décret du 22 octobre 2010 dans une zone à sismicité « deux », L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

- Transports de matières dangereuses : Servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transports de Gaz. La Commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002 et révisé en 2007 comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par voie ferrée, routes, autoroutes et souterrain (gazoduc).

TITRE II – ZONES U

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

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone UC** : zone urbaine du centre ancien à vocation principale d'habitat ;
 - . **zone UCa** : secteur de la zone U acceptant l'activité agricole,

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
 - . **zone Udu** : secteur de la zone U déjà urbanisé, mais dont les viabilités sont insuffisantes ;

- **Zones UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;
 - . **zone UEi** : secteur de la zone UE soumis à un risque éventuel d'inondation ;

CHAPITRE 1 : ZONE UC (centre ancien)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES UC

Les zones UC couvrent le centre ancien du bourg et ses premières extensions.

Le bâti est relativement dense et présente des séquences de centre urbain (continuité et ordonnancement des façades à l'alignement des voies et espaces publics ou à leur proximité) au milieu d'un bâti sans typologie très marquée (semi-continuité à diffus, sans véritable ordonnancement).

Les volumétries sont relativement importantes, plus par leur emprise au sol que par leur hauteur.

Le centre bourg demeure à dominante d'habitat, mais il accueille également de nombreuses fonctions au service de l'habitat et compatibles avec celui-ci (commerces, services, équipements publics, artisanat, notamment). Cette multifonctionnalité, sous dominante d'habitat, est à encourager et répond à l'un des objectifs du PADD.

Le centre comporte aussi quelques bâtiments d'exploitation agricole, rappelant l'importance de cette activité dans la plaine de Saône. Leur maintien, voire leur développement, a conduit à délimiter des secteurs UCa.

L'objectif des présentes règles est ainsi de permettre au centre de renforcer ses différentes vocations en harmonie avec l'existant.

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 SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée.

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 UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sauf celles admises sous condition à l'article 2, dans les secteurs UCa,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être strictement nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales présentes dans la zone,
- les constructions à vocation artisanales, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder tout à la fois 150 m² de surface de plancher par activité, et la moitié de la surface de plancher totale du bâtiment,
- les constructions à vocation agricole, sous condition d'être situées en secteur UCa et d'être liées à un siège d'exploitation ou, et des bâtiments agricoles pré existants à l'approbation du PLU situés dans ces secteurs, la création de nouveau siège d'exploitation dans ces secteurs étant exclue,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de 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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique selon l'atlas des risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - 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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé, avant tout rejet dans un réseau public, s'il existe. Ce dispositif deviendra exigible dès que la surface imperméabilisée d'un tènement excèdera 200 m². Ces dispositifs devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

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

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation et de stationnement notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, 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.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront dans le respect de l'ordonnancement des façades préexistantes, soit en raison de leur situation au sein de cet ordonnancement, soit dans le but de prolonger celui-ci, en privilégiant tout ordonnancement à l'alignement ou proche de celui-ci.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe des constructions préexistantes à l'approbation du PLU en retrait de tout ordonnancement, ou, et lorsqu'il existe un mur de clôture traditionnel à l'alignement, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans un souci d'harmonie architecturale ou, et de création ou maintien d'un espace qualitatif entre bâti et rue (parc, jardin, notamment)
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- c) L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnancement, pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel, ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

1 – En front sur rue, aux fins de favoriser à terme une continuité, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins, donnant sur voie.

Cet effet de continuité pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

2 – Dans les autres cas, notamment à l'arrière du front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité de niveaux supplémentaires sous combles.

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les clôtures sur rue (publique ou privée) seront constituées soit de murs d'une hauteur ou de 2m. maxi, ou de 1,20 m. au plus surmontés ou non d'une grille, sans excéder au total 2 m., les murs étant en pierres sèches ou crépis en ton pierre, soit de haies d'une hauteur maximale de 2 m. composées d'essences locales variées.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-7°, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules automobiles et de ceux 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.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

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.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :

1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus seront réduites, pour favoriser l'usage du train, en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais.

2 – Stationnement lié aux modes doux de déplacement :

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 pour les logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 13 - 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.

Il est vivement recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES U

Les zones U couvrent les extensions les plus récentes du centre ancien.

Ces secteurs, présentant une mixité de fonctions, sont cependant à dominante d'habitat.

Les autres destinations que l'habitat y sont tolérées, mais leur développement n'y est pas souhaitable, pour éviter leur éparpillement au détriment de l'attractivité du centre.

Cette zone comporte des secteurs Udu, déjà bâtis, mais insuffisamment équipés, où la construction est admise sous certaines conditions particulières.

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 SRU (opérations conventionnées avec plafond de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée.

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 U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U 2,
- les entrepôts commerciaux,

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à vocation commerciale, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder tout à la fois 100 m² par commerce (réserves comprises), et la moitié de la surface de plancher totale du bâtiment,
- l'extension limitée à 100 m² au total de toutes les extensions successives des commerces préexistants à l'approbation du PLU,
- les constructions à vocation artisanales, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder tout à la fois 150 m² de surface de plancher par activité, et la moitié de la surface de plancher totale du bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol 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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique selon l'atlas des risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - 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 U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé, avant tout rejet dans un réseau public, s'il existe. Ce dispositif deviendra exigible dès que la surface imperméabilisée d'un tènement excèdera 200 m². Ces dispositifs devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

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

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation et de stationnement notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, 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.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, et des emprises publiques.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe des constructions préexistantes à l'approbation du PLU présentant un ordonnancement des façades, il pourra être imposé de respecter cet ordonnancement,
- b) Lorsqu'il existe des constructions (bâtiments principaux, annexes, murs de clôture) préexistantes à l'approbation du PLU présentant une implantation différente du principe ci-dessus, il pourra être imposé des prescriptions particulières autres que ce principe pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans un souci d'harmonie architecturale ou, et de création ou maintien d'un espace qualitatif entre bâti et rue (parc, jardin, notamment),
- c) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

1 – En front sur rue, aux fins de favoriser à terme une semi-continuité, les constructions s'implanteront sur limite séparative aboutissant à la voie, ou en recul de 4 mètres au moins, notamment pour favoriser un bon ensoleillement du bâti, et limiter les effets de masque pour le bâti voisin.

2 – A l'arrière du front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter soit jointives ou accolées, soit en recul de 4 mètres au moins les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité de niveaux supplémentaires sous combles.

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur pourra excéder celle fixée ci-dessus, pour permettre l'affirmation d'un caractère symbolique ou, et monumental.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les clôtures sur rue (publique ou privée) seront constituées soit de murs d'une hauteur ou de 2m. maxi, ou de 1,20 m. au plus surmontés ou non d'une grille, sans excéder au total 2 m., les murs étant en pierres sèches ou crépis en ton pierre, soit de haies d'une hauteur maximale de 2 m. composées d'essences locales variées.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-7°, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules automobiles comme 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. Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

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.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :

1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
- Cette norme pourra être portée à une place par 40 m² de surface de plancher créée, dans le cas de construction de maisons individuelles, à condition qu'une superficie équivalente aux places non réalisées par rapport à la norme visée au premier tiret, soit identifiée comme réserve pour leur réalisation, si besoin était.

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus seront réduites, pour favoriser l'usage du train, en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais.

2 – Stationnement lié aux modes doux de déplacement :

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 pour les logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE U 13 - 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.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

Les zones UE sont des zones accueillant déjà des activités économiques, qu'il convient de maintenir et pouvoir développer.

Elle comporte un secteur UEi, concerné par le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation approuvé (voir en annexe Servitudes d'Utilité Publique).

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 UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles destinées à des activités économiques, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone et d'être intégrées à un bâtiment d'activités, sauf normes de sécurité contraires, dans la limite à la fois de 120 m² de surface de plancher et d'un tiers au plus de la surface de plancher consacrée à l'activité,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, 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)..

Dans le secteur UEi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voir interdire la construction.

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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation (secteurs UEi compris dans le PPRI, et secteurs repérés sur les extraits de l'atlas des zones submersibles et des secteurs à risques, joints au rapport de présentation).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - 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 de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

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

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. Elle intègre des cheminements pour modes doux, à moins de cheminements en site propre.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle sera de 9 m. au moins ; cette largeur pourra être moindre dans le cas d'un plan d'ensemble ou de desserte d'une seule entreprise, selon les besoins estimés, et sous réserve qu'un cheminement doux soit assuré ou par la voie à créer, ou indépendamment de celle-ci.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Par exception, dans le secteur UEi «Sabra», en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement pourra être individuel en se conformant à la réglementation en vigueur applicable dans de telles circonstances.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé, avant tout rejet dans un réseau public, s'il existe. Ce dispositif deviendra exigible dès que la surface imperméabilisée d'un tènement excèdera 200 m². Ces dispositifs devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

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

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation et de stationnement notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, 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.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE 6 - 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 des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions et installations à vocation industrielle et artisanale respecteront tout à la fois, un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone, et un recul de 10 m. au moins des limites des zones d'habitat.

Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, seul un recul de 5 m. au moins sera exigé par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 15 m. mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

- a) Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....
- b) En cas de nécessités techniques liées à un mode de production, un dépassement de la hauteur maximale d'une construction ou installation fixée ci-dessus pourra être toléré, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage on portera une attention particulière aux volumétries des bâtiments proches, pour ne pas créer de disproportions inesthétiques....

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 ...

ARTICLE UE 12 - 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.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

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.

Dans les secteurs desservis par les transports en commun, notamment dans un rayon de 600 mètres de la gare tel que figuré sur les documents graphiques, le nombre de places de stationnement automobile pourra être limité en compatibilité avec le Document d'Orientations Générales du SCOT du Dijonnais, afin d'encourager l'usage des transports collectifs.

Des dispositifs abrités et sécurisés seront obligatoirement créés pour l'accueil des véhicules liés aux modes doux de déplacement.

ARTICLE UE 13 - 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.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – ZONES AU

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

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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 :

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

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Les différentes zones AU, zones à urbaniser, ont pour vocation principale l'accueil d'habitat.

Situées au cœur du bâti existant, ou constituant son prolongement immédiat, ces zones seront organisées selon des principes définis par les orientations d'aménagement, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Leur densité devra être compatible avec l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit 25 logements à l'hectare en moyenne pour l'ensemble des nouvelles zones AU.

Elles devront favoriser une mixité de l'habitat : 20% des logements produits seront des logements aidés ; en cas d'opération supérieure à 30 logements, 20% des logements seront des logements locatifs à loyer modéré.

Les zones AU « En Bozée », « En la vigne », et « Sarteron » répondront aux mêmes caractéristiques et typologies : création d'un habitat aéré de volumes réduits, visant à favoriser l'ensoleillement du bâti et les économies d'énergie.

La zone AU « Les Meix Beaudot » présente quelques particularismes dont il convient de tenir compte (bâti industriel préexistant pouvant être réhabilité en tout ou partie ; proximité du canal, et possibilité de réaliser un éco-quartier, vu la taille de cette zone).

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 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation de commerce et de service, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

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

Sont admis :

- les commerces et services dans la limite par établissement de 100 m² de surface de plancher, limite portée à 500m² dans la seule zone AU « Les Meix beaudot », et sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitat et de ne pas excéder la surface de plancher consacrée à l'habitat dans ce bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol et de disposer d'un vide-sanitaire adapté à la nature du risque d'inondabilité connu, si besoin est.

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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.

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

ARTICLE AU 3 : 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.

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 principes de desserte en voies des zones définis par les orientations d'aménagement sont à respecter.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé, avant tout rejet dans un réseau public, s'il existe. Ce dispositif deviendra exigible dès que la surface imperméabilisée d'un tènement excèdera 200 m². Ces dispositifs devront être conformes aux normes en vigueur, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

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

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être souillées (eaux des voies de circulation et de stationnement notamment) devront être épurées avant tout rejet dans le milieu.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :Toutefois, 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.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux voies et emprises publiques, dans le but de leur permettre de bénéficier du meilleur ensoleillement possible.

EXCEPTIONS :

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

- En zone AU « les Meix Beaudot » :

Afin de favoriser des formes urbaines novatrices dans l'esprit d'un éco-quartier, les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives, sous réserve de privilégier un meilleur ensoleillement et des économies d'énergie.

- Dans les autres zones AU :

Les constructions et installations devront respecter tout à la fois les principes suivants :

1 - Afin de bénéficier du meilleur ensoleillement possible, les constructions et installations s'implanteront par rapport à la limite nord de propriété, soit sur cette limite, soit en recul de 4m au plus de cette limite ; par rapport aux autres limites séparatives, les constructions et installations s'implanteront soit sur limite, si cela ne nuit pas à leur bon ensoleillement, soit à 4m en recul au moins de ces limites.

Rappel : les règles fixées par l'alinéa 1 ci-dessus pourront être écartées en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme (cf Titre I – article 4).

2 – Afin de préserver un espace de transition entre le bâti existant et les futures constructions et installations, ces dernières devront respecter les marges de retrait définies par le zonage et les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement de l'habitat.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

Cependant, pour les seules zones « En Bozée », « En la vigne » et « Sarteron », l'emprise au sol maximale des constructions et installations isolées, ou d'ensemble de constructions et installations, accolées, jointives ou mitoyennes, ne saurait excéder au total 300m².

Dans ces mêmes zones, l'emprise au sol maximale par bâtiment annexe est fixée à 30m², l'emprise au sol maximale de toutes les annexes sur une même propriété étant fixée à 50m².

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

1 – Dans la zone AU « Les Meix Beaudot » :

La hauteur des constructions et installations sera au maximum de R+2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.

2 – Dans les autres zones AU :

La hauteur des constructions et installations sera au maximum de R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.

Pour les annexes, leur hauteur sera de 2,40m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En cas de clôture à l'alignement des voies, leur hauteur maximale, quelle que soit leur nature, sera de 1,50m, les murets ne pouvant excéder 0,50m.

EXCEPTIONS:

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les principes ci-dessus pourront être écartés.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE AU 12 : 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.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

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.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Stationnement des véhicules automobiles :

1-1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,

- Cette norme pourra être portée à une place par 40 m² de surface de plancher créée, dans le cas de construction de maisons individuelles, à condition qu'une superficie équivalente aux places non réalisées par rapport à la norme visée au premier tiret, soit identifiée comme réserve pour leur réalisation, si besoin était.

1-2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

1-3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, à proximité de la gare SNCF (jusqu'à une distance d'un kilomètre environ à parcourir à pied) les exigences ci-dessus pourront être réduites, pour favoriser l'usage du train, en référence aux orientations du SCOT du Dijonnais.

2 – Stationnement lié aux modes doux de déplacement :

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 pour les logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AU 13 : 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.

Il est vivement recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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 des zones UE pour assurer à la commune son développement économique.

Elle répond aux mêmes conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

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 AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles destinées à des activités économiques, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article AUE 2.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone et d'être intégrées à un bâtiment d'activités, sauf normes de sécurité contraires, dans la limite à la fois de 120 m² de surface de plancher et d'un tiers au plus de la surface de plancher

- consacrée à l'activité,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone, dont l'aménagement du carrefour avec la RD 968.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, 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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation (secteurs compris dans le PPRI, et secteurs repérés sur les extraits de l'atlas des zones submersibles et des secteurs à risques, joints au rapport de présentation).

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

Il sera fait application des articles UE 3 à UE 14.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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'espaces naturels. 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. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

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 de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs Ai, compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé (PPRI ; voir l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).

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, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

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

Sont admis sous conditions :

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

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU autres qu'agricoles, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée, du vélo tout terrain, etc....

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

- de ne pas créer de sous-sol, de 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)..
- de ne pas affecter de manière significative les sites Natura 2000, couvrant une partie du territoire communal, ou situés sur un territoire limitrophe.

Dans les secteurs Ai, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voir interdire la construction.

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, notamment dans les secteurs de risques éventuels d'inondation, les constructions pouvant même être interdites en application du PPRI dans les secteurs Ai concernés par cette servitude.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - 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 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

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, notamment celles découlant du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la VOUGE.

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 devront être réalisés autant que possible en souterrain.

Rappel : Toutefois, 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. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles, ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point,
- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage ou en leur partie sommitale par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,
- Par exception, la hauteur des silos et des matériels techniques d'exploitation des carrières n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des engins liés aux modes doux de déplacement, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé 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.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte cependant un secteur Nc correspondant à un centre équestre existant, équipement de loisirs en milieu naturel.

Elle intègre également un secteur Ni exposé à des risques d'inondation définis par le PPRI de la Saône.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée et des sports non motorisés,
- 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.
- Dans le secteur Nc, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement du centre équestre préexistant à l'approbation du PLU et à son développement en tant qu'équipement de loisir, à l'exception de l'habitat, des activités artisanales et industrielles et des entrepôts commerciaux, et sous condition d'être compatibles avec la protection de la zone agricole alentour, et d'être desservies par des équipements publics suffisamment dimensionnés.
- Dans le secteur Ni, tout aménagement, équipement, construction et installation publique, sous condition de prendre en compte le risque d'inondation pour ne pas entraver l'écoulement des eaux, ni réduire les champs d'expansion des crues.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, 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, notamment dans les secteurs de risques éventuels (secteur Ni notamment, secteur soumis aux règles du PPRI), les prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

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

Il sera fait application des articles 3 à 14 de la zone A.