

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1966

Commune de
Savigny-lès-Beaune



Modification du PLU n°1

Dossier d'approbation - 7 juin 2022

4. Règlement après modification

Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY-LES-BEAUNE

Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour, le 7 juin 2022 Le Maire, <i>Aylwin JACOB</i>	PLU approuvé le : 13.11.2005 PLU mis à jour le : 10.11.2008 PLU mis à jour le : 20.01.2021 Modification n°1 approuvée le : 07.06.2022 REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE 10 JUIN 2022 DE BEAUNE BERTHET-LIOGIER CAULFUTY	
---	--	--

11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex
Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com

TITRE 1
DISPOSITIF
REGLEMENTAIRE DU
P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-5 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-9, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
2. L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations susceptibles de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics reste applicable, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.
3. L'article L.421.5 du Code de l'Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.
4. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise que :
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
 - 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
 - 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
 - 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.
5. L'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les demandes d'occupation et utilisation du sol et l'article L 111-8 concernant le sursis à statuer, lorsque la révision d'un PLU a été ordonnée.
6. L'article L.421-3 modifié par la loi "*solidarité et renouvellement urbain*" n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limite à une place le stationnement exigible par logement, quand il s'agit de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat.
7. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

Dispositif réglementaire du P.L.U.

- la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L.311.1) réglementant le défrichement,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le document annexe : "recueil des servitudes d'utilité publique" et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique "plan des servitudes",
- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes,
- la loi d'orientation pour la ville,
- la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi urbanisme et habitat,
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer, ce conformément aux dispositions de l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme (voir article "règlements de lotissements" ci-après),
- la législation sur les études d'impact (application de la loi du 10 juillet 1976),
- la législation relative aux aménagements "ouvrages ou travaux" soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983),
- la réglementation des boisements en application de l'article R.126.10.1 du code rural.
- Le Code de la voirie au titre de l'article R 116-2.
- Les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie.
- La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999 (le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004).

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

- Sont soumis à autorisations spéciales (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les installations et travaux divers suivants (article R.442.2 du code de l'urbanisme) lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Sont également soumis à autorisations spéciales :

- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de trois mois ;
- L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme) ;
- Les défrichements sauf dans les bois énumérés à l'article L.311.2 du Code Forestier ;
- Les installations "classées pour la protection de l'environnement" (usines, ateliers, dépôts, etc.) : autorisation nécessaire outre le permis de construire ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les carrières ;
- Les démolitions dans les cas prévus par l'article L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines équipées, en cours d'équipement, ou aptes à la mise en place d'un assainissement autonome, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone UA (zone urbaine centrale)
- la zone UD (zone urbaine correspondant aux extensions de l'habitat de Savigny-les-Beaune)
- la zone UY (zone urbaine à vocation d'activités)

Dispositif réglementaire du P.L.U.

3 - Les zones à urbaniser, équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone AU1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- la zone AU2 : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation
- la zone AUY1 : zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, ouverte à l'urbanisation
- la zone AUY2 : zone à urbaniser à vocation d'activités, non ouverte à l'urbanisation

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- la zone A1 : zone viticole
- la zone A2 : zone agricole

5 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans . Cette zone comprend :

- . la zone N, zone naturelle à protéger.
- . la zone NHL correspondant à des espaces de taille et de capacités d'accueil limités en zone naturelle.

4 - ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des maisons avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Elles sont décidées par l'autorité compétente.

1 - 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 sans adaptation mineure 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.

2 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS – RAPPEL DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR

ARTICLE L315-2-1

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 8 Journal Officiel du 7 janvier 1986 en vigueur le 8 juillet 1988)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Dispositif réglementaire du P.L.U.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

ARTICLE L315-8

(inséré par Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 72 Journal Officiel du 24 décembre 1986)

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

6 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

Sauf stipulation particulière (aménagement ou extension du bâtiment existant), les travaux sur bâtiment existant sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non conformité de ces immeubles avec le règlement ne sont par conséquent pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U.. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Sauf stipulation contraire, la reconstruction après sinistre ou sur ruines est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves.

7 - DEFINITIONS :

1 - Adaptations mineures

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Dispositif réglementaire du P.L.U.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité :

l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- la surface du terrain :

plus le terrain est grand, moins la notion est appréciée restrictivement.

- la qualité du site :

plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

TITRE 2

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de Savigny-lès-Beaune dans lequel s'intercalent des constructions récentes. Le règlement de la zone UA marque une volonté de conservation du patrimoine architectural traditionnel. UA admet une pluralité de fonctions (habitat, services, artisanat).

Le secteur UAr identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions à usage viticole
- les constructions à usages d'entrepôts, à l'exception de ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la filière viti-vinicole.

- les constructions à usage industriel
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les garages collectifs de caravanes
- le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping, et les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations à usage d'activités, qu'elles soient classées ou non pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles peuvent être soumises, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine centrale ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions d'installations classées existantes, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol, quelles qu'elles soient, ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne compromettent pas l'intérêt ou le caractère des lieux et paysages naturels ou bâtis environnants.
- Les aménagements de locaux en rez-de-chaussée ne sont admis que s'il n'en résulte pas une suppression de places de stationnement ou de garages, ou si un nombre équivalent de places de stationnement ou de garages est créé, en compensation de ceux qui sont supprimés.

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

En outre, en secteur UAr, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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 du Code Civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés, sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou :

- dans le prolongement des constructions existantes,
- ou en retrait, avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise publique.

Les clôtures seront obligatoirement implantées à l'alignement.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2+C.

La hauteur maximale des constructions y compris celles à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. DISPOSITIONS GENERALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

-
- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel, sans remblais supérieurs à 0,50m, à l'exception des locaux nécessaires aux activités viticoles. Pour les terrains en pente, les remblais devront être traités en terrasses avec des murets façon pierre sèche.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux. Sont toutefois interdits tout pastiche d'architecture pseudo régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain.

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

2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

3. TOITURES

3.1. Formes des toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pans, ou en combinaison de toitures incluant ou non des éléments en terrasse. Dans le cas de toitures à quatre pans, il sera exigé une longueur minimum de faîtage de 8 m.

La pente des toits des bâtiments principaux à usage d'habitation sera de 84% (angle de 40° minimum par rapport à l'horizontale). Les toitures "à la Mansard" ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les toitures à un seul pan sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes de moins de 30 m². Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les extensions en pignon devront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit du bâtiment principal existant.

Panneaux solaires : Les panneaux solaires visibles d'un lieu accessible au public devront composer avec l'architecture, une simple inclusion dans le toit étant insuffisante.

3.2. Matériaux de couverture :

La couverture des bâtiments d'habitation sera effectuée à l'aide de tuiles de teinte vieillie (couleur brun-rouge foncé).

Sont autorisées les toitures à tuiles vernissées, et l'utilisation de parements en zinc ou cuivre ainsi que les couvertures en laves.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles de tons vieillis nuancés (tuiles à emboîtement...) ;
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats, d'aspect proche des précédents.

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

A l'occasion de réfections de toitures, partielles ou totales, les bâtiments couverts à l'origine de petites tuiles plates, devront conserver un nombre minimum de 65 tuiles par mètre carré.

3.3. Percements et ouvertures :

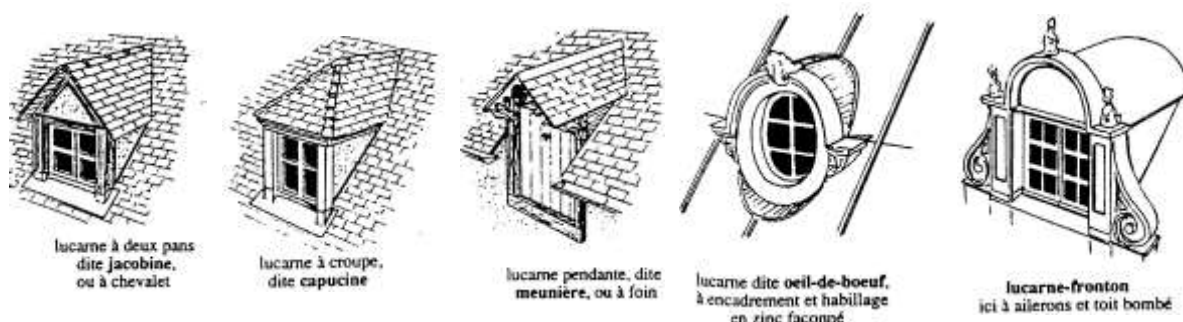
Les lucarnes et percements ne sont autorisés qu'à condition d'être plus hauts que larges.

Sont autorisées les lucarnes traditionnelles posées sur un surcroît (encuvement) d'une hauteur d'un mètre environ.

Ne sont autorisés que :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture (premier tiers du toit), correspondant au caractère du bâtiment, suivantes : lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine, lucarne à œil de bœuf, lucarne pendante, dite meunière ;
- Les lucarnes traditionnelles, en bas de toiture, sur encuvement.
- Les châssis fonte dits vasistas ;
- Les tuiles de verre ;
- Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les lieux ouverts au public.

Exemples :



4. FAÇADES :

4.1 – Aspect extérieur des murs :

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

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles .

Les murs des autres bâtiments peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région [beige, sable, gamme des ocres...].

De manière générale, les ouvertures pratiquées dans les façades devront être plus hautes que larges (1 m x 1,50 m) afin de conserver les proportions communes au bâti traditionnel de la région.. Ces ouvertures recevront un encadrement en pierre de taille, enduit ou brique, selon le cas.

Les portes de garages seront carrées ou plus hautes que larges, et présentant un aspect de planches larges verticales, sans hublot.

4.3 – Matériaux utilisés :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments publics fonctionnels ou d'activités des bardages de couleur permettant une meilleure intégration au paysage pourront être autorisés.

5. CLOTURES :

Les clôtures traditionnelles de qualité seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement, les percements et ouvertures sont autorisés.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 m, éventuellement couvert de laves,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre, à feuilles caduques.
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret, en remplacement d'un dispositif existant.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale, hors des zones concernées par le PPRI.

En zone rouge du PPRI, seules sont autorisées les clôtures agricoles et celles définies tel que :

Clôtures pour jardins privés, privatifs et publics, sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80 %) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

6. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS DE DISTRIBUTION DE GAZ, DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE, D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE OU D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de SHON,
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON

- bureaux, services : 1 place pour 30 m² de SHON
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :
 - (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
 - (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,
 - (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 14 m².

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes du règlement).

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

Les espaces libres seront aménagés en espaces verts et entretenus.

Les clôtures constituées de haies vives seront composées d'essences locales non résineuses (charmille, noisetier...).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone urbanisée correspondant aux extensions récentes, essentiellement sous forme pavillonnaire.

Les secteurs UDr et UDar identifient les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Cette zone comprend un secteur UDa réservé aux équipements de sports et loisirs, aux équipements sanitaires et sociaux, aux équipements d'enseignement, culturels, aux autres équipements collectifs recevant du public et aux terrains de camping.

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions à usage viticole,
- les constructions à usage industriel,

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping, et les habitations légères de loisirs, sauf en secteur UDa,
- les carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations à usage d'activités, qu'elles soient classées ou non pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles peuvent être soumises, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine habitée ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions d'installations classées existantes, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

Les constructions, occupations et utilisations du sol, quelles qu'elles soient, ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne compromettent pas l'intérêt ou le caractère des lieux et paysages naturels ou bâtis environnants.

En outre, en secteurs UDr et UDar, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

En secteur UDa

Ne sont admis que les constructions, installations et équipements de sport et loisirs, les équipements sanitaires et sociaux, les équipements d'enseignement, culturels, les autres équipements collectifs recevant du public et les terrains de camping, ainsi que leurs extensions, et les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de ces installations.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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 du Code Civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est également admis sous réserve du respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés, sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas, ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées, en limite d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m.

Toutefois, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 10 m du CR n°17.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur maximale des constructions y compris celles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel, sans remblais supérieurs à 0,50m, à l'exception des locaux nécessaires aux activités viticoles.
- Pour les terrains en pente, les remblais devront être traités en terrasses avec des murets façon pierre sèche.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain.

En secteur UDa/UDar, une architecture contemporaine peut être envisagée, lorsque le projet présente une recherche de qualité architecturale s'intégrant à son environnement.

Les règles relatives aux toitures, façades et matériaux énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux ouvrages d'infrastructure type transformateurs, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte ombre uniforme, afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques (gainés ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique...) devront être dissimulés.

1) TOITURES :

Les toitures seront à deux ou quatre pans, ou en combinaison de toitures incluant ou non des éléments en terrasse. Dans le cas de toitures à quatre pans, sera exigée une longueur minimum de faitage de 8 m.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 % (35°) et 100 % (45°). Les coyaux, galeries et vérandas pourront avoir une pente plus faible de 35% minimum (19,5°).

La pente des toits des bâtiments annexes sera de 35% (19,5 °) minimum.

Les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles plates ou mécaniques de teintes nuancées, légèrement brunies, rouge foncé, aspect patiné (teintes traditionnelles de la région). L'emploi de laves est autorisé pour la restauration de bâtiments actuellement couverts de ce matériau, ou en ayant été couverts à l'origine.

Sur les toitures terrasses, les installations solaires ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres).

D'une manière générale, les ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres,..., à l'exception des ouvertures de garages ou de locaux nécessitant des ouvertures de grande largeur pour des raisons techniques ou fonctionnelles), devront être plus hautes que larges.

3) MATERIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration paysagère.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de Surface De Plancher (SDP),
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SDP
- bureaux, services : 1 place pour 80 m² de SDP
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :

- (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
- (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,
- (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 14 m².

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas. En cas de changement de destination ou de création de nouveaux logements, le stationnement des véhicules devra être prévu sur la partie privative et non sur le domaine public.

Les aires de stationnement seront, autant que possible, mises en œuvre de façon à être perméables.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux

Zone UD

autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

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

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, pourront être exigés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6 et RD974) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

Le secteur UYr identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Le secteur UYs correspond au site de la déchetterie.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière, à l'exception des constructions à usage viticole.
- les carrières.

- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens de l'article R.442-2a du Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de véhicules ou de matériaux usagés, les décharges.
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurés, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, - la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 et de la RD974 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

En outre, en secteur UYs, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement de la déchetterie.

En outre, en secteur UYr, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

IL - VOIRIE

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

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

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 m à l'égout, soit à plus de 5 mètres minimum de cette limite,

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,70.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 20 mètres, mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassements, jusqu'au faîtage du toit ou sur son point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 1+ combles).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bâtiments annexes, ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de SHON,
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- bureaux, services : 1 place pour 30 m² de SHON
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :
 - (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
 - (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,

- (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour huit emplacements.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume, leur couleur ou leur aspect, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité de fonctions urbaines.

A terme, cette zone s'apparentera à la zone UD, dont elle reprend presque en totalité le règlement.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

Des orientations particulières d'aménagement sont définies dans la pièce n°2.2. du présent P.L.U.

Le secteur AU1r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Sur le secteur de la zone AU1r de la Grenotte, des prescriptions particulières s'appliquent (zone exposée à des risques).

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions à usage viticole,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping, et les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.
- Toutefois, s'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une fois, , l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies pièce n° 2.2. du présent P.L.U.
- Les installations à usage d'activités, qu'elles soient classées ou non pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles peuvent être soumises, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine habitée ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions d'installations classées existantes, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

En outre, en secteur AU1r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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 du Code Civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est également admis sous réserve du respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés, sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas, ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, en limite d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative
ou :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit s'implanter à une distance égale à la moitié de sa hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'au faîtage, sans pouvoir s'approcher à moins de 3 m.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf à l'intérieur de la zone AU1r de la Grenotte, où l'emprise au sol des constructions est limitée à un maximum de 10% de la surface des unités foncières.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

Sur la zone AU1r de la Grenotte, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+C.

La hauteur des constructions à usage d'activité (artisanat, commerces,...) y compris celles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel, sans remblais supérieurs à 0,50m, à l'exception des locaux nécessaires aux activités viticoles.
En outre, **sur la zone AU1r de la Grenotte**, les éventuels remblais feront l'objet d'un traitement en terrasses.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain.

1) TOITURES :

Les toitures seront à deux ou quatre pans, ou en combinaison de toitures incluant ou non des éléments en terrasse. Dans le cas de toitures à quatre pans, sera exigée une longueur minimum de faîtage de 8 m.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70 et 100 % (35° et 45°). Les coyaux, galeries et vérandas pourront avoir une pente plus faible de 35% minimum (19,5°).

La pente des toits des bâtiments annexes sera de 35% minimum (19,5°).

Les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles plates ou mécaniques de teintes nuancées, légèrement brunies, rouge foncé, aspect patiné (teintes traditionnelles de la région).

En outre, sur la zone AU1r de la Grenotte :

- Les faîtages des constructions auront une orientation dominante, sensiblement parallèle à l'allée des Combattants. Cette disposition n'exclut pas les bâtiments comportant des retours orientés suivant un autre axe.

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres).

D'une manière générale, les ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres,..., à l'exception des ouvertures de garages ou de locaux nécessitant des ouvertures de grande largeur pour des raisons techniques ou fonctionnelles), devront être plus hautes que larges.

3) MATERIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration paysagère.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

5) CLOTURES

Sur la zone AU1r de la Grenotte :

- Les murs en pierre sèche ou de soutènement existants, repérés sur le plan des orientations d'aménagement de la zone de la Grenotte (pièce n°2.2), seront conservés, restaurés, ou reconstruits.
- Leur percement ne sera autorisé qu'en un point par unité foncière et ne pourra excéder 4 mètres de largeur.
- Les limites de propriétés contiguës à l'allée des Combattants devront être matérialisées par des murs façon pierre sèche, d'un minimum de 1,50 m de haut (voir plan pièce 2.2).
- Les limites entre parcelles privatives seront matérialisées par des murs façon pierre sèche, d'un minimum de 1,50 m de haut (voir plan pièce 2.2).

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu' à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de SHON,
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- bureaux, services : 1 place pour 30 m² de SHON
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :
 - (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
 - (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,
 - (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 14,00 m².

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris

Zone AU1

dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, pourront être exigés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AU1 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE AU2

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée à une urbanisation future sous forme de quartier nouveau accueillant une pluralité de fonctions urbaines.

Cette zone est une zone de réserve foncière qui ne pourra s'urbaniser qu'après une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur AU2r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Des orientations particulières d'aménagement sont définies pour les zones AU2r de Combe Bernard, et AU2/AU2r des Grandes Chanterives. Ces orientations seront applicables à ces zones lors de leur ouverture à l'urbanisation (classement des terrains en zone AU1). Voir pièce n°2.2. du P.L.U.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

Zone AU2

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Pour les constructions existantes, ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
 - les changements de destination,
 - la reconstruction en lieu et place après sinistre, d'un bâtiment de même destination et de même surface hors œuvre nette,
 - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).
- Pour les constructions neuves, ne sont autorisés que les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

En outre, en secteur AU2r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en limite d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque, par leur configuration, les parcelles disposent uniquement d'un accès sur voie publique, rendant impossible l'application du paragraphe ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus approché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY1

CARACTERE DE LA ZONE AUY1

Zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales ; les équipements internes sont à la charge de l'aménageur.

A terme cette zone s'apparentera à la zone UY, dont elle reprend presque en totalité le règlement.

Le secteur AUY1r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE AUY1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière, à l'exception des constructions à usage viticole.
- les carrières.
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public au sens de l'article R.442-2a du Code de l'Urbanisme.

- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de véhicules ou de matériaux usagés, les décharges.
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUY1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.
- Toutefois, s'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une fois, l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies pièce n° 2.2. du présent P.L.U.

Les locaux et les installations à usage d'activités, notamment toutes les installations classées et leurs extensions, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurés, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- les changements de destination, uniquement dans le cas où la destination finale du bâtiment est à usage d'activité,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, - la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

En outre, en secteur AUY1r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE AUY1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

Pour la zone AUY1 des Bourgeots,

- les accès directs sur la RD18 sont interdits. Un accès unique desservant l'ensemble de la zone sera autorisé.

II - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUY1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE AUY1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUY1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 m à l'égout, soit à 5 m minimum de cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUY1 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,70.

ARTICLE AUY1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 20 mètres, mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassements, jusqu'au faîtage du toit ou sur son point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 1+ combles).

ARTICLE AUY1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique des voies.
- Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois (bardages bois autoclavés), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.).
- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois...
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées.
- Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.
- Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE AUY1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à un F3 et 3 au-delà,
- hôtels : 1 place par chambre,
- cafés, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle,
- commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- entrepôts : 1 place pour 100 m² de SHON,
- industrie, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- bureaux, services : 1 place pour 30 m² de SHON
- résidences pour personnes âgées : 0,6 place par logement ou chambre
- autres - de façon générale, il convient de prendre en compte :
 - (1) le nombre de places permettant d'assurer le stationnement des véhicules de service et de livraison,
 - (2) les véhicules du personnel, à raison d'une place par emploi,
 - (3) le stationnement des visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement.

Zone AUY1

Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE AUY1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume, leur couleur ou leur aspect, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

En outre, sur la zone AUY1 / AUY1r des Bourgeots :

- hormis les coupes rendues nécessaires par l'entretien de la rivière et la réalisation d'aménagements hydrauliques, la végétation des berges du Rhoin sera conservée.
- des plantations d'alignement et espaces verts paysagés seront créés conformément aux orientations particulières d'aménagement prévues par la pièce n°2.2. du P.L.U.

ARTICLE AUY1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY2

CARACTERE DE LA ZONE AUY2

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, réservée aux activités à long terme.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle ne le sera qu'après modification ou révision du P.L.U.

Le secteur AUY2r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Des orientations particulières d'aménagement sont définies pour la zone AUY2/AUY2r des Bourgeots. Ces orientations seront applicables à cette zone lors de son ouverture à l'urbanisation (classement des terrains en zone UY ou AUY1). Voir pièce n°2.2. du P.L.U.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE AUY2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions ou installations à usage :

Zone AUY2

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,
- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.

ARTICLE AUY2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisés que les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, en secteur AUY2r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE AUY2 3 - ACCES ET VOIRIE (SANS OBJET CAR LA ZONE EST BLOQUEE).

Non réglementé.

ARTICLE AUY2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUY2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUY2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 m à l'égout, soit à plus de 5 m minimum de cette limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE AUY2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUY2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUY2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUY2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AUY2 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUY2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

ARTICLE AUY2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A1

CARACTERE DE LA ZONE A1

La zone A1 est strictement affectée au vignoble. Elle est à protéger strictement en raison de la valeur agronomique des terres considérées (appellations d'origine contrôlée, grands ensembles de vignobles de la Côte). Aucune construction n'y est admise.

Le secteur A1r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6 et RD974) ; ce classement impose des contraintes d'isolation acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE A1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, à l'exception des travaux liés à des aménagements hydrauliques, et des murs de soutènement et travaux de confortement des terrains.

ARTICLE A1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

1 – Les occupations et utilisations, exhaussements et affouillements du sol ne doivent pas aggraver l'écoulement des eaux sur les parcelles adjacentes. Elles sont en outre admises sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect.

2 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole, paysager et viticole de la zone.

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 et de la RD974 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

En outre, en secteur A1r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE A1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE A1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

ARTICLE A1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique, avec toutefois, une extension possible en prolongement du bâti existant,.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs,

constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE A1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les murs de soutènement seront réalisés de façon à éviter un impact trop important sur le paysage, tant par leur hauteur que par leur couleur.

La démolition des cabotes, ou cadoles est interdite. Elles seront entretenues et restaurées à l'identique.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE A1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A2

CARACTERE DE LA ZONE A2

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Le secteur A2r identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE A2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y-compris affouillements et remblais visés à l'article R.442-2c).

ARTICLE A2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

Zone A2

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation.
- 2 - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors oeuvre nette est autorisée en cas de destruction par sinistre.
- 3 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- 4 - Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, en secteur A2r, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE A2 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT**2-1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

ARTICLE A2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE A2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz,

autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A2 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE A2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle non équipée est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le secteur Nr identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

Le secteur Nj identifie des terrains utilisés comme jardins familiaux dans le bourg.

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A6) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,

- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage commercial, hôtelier ou de restauration, artisanal ou industriel,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A6, hors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Pour les constructions existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurés, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- la reconstruction en lieu et place, après sinistre, d'un bâtiment de même destination,
- les créations d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

Pour le reste, ne sont autorisés que les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, en secteur Nj, sont admis les constructions à usage d'abris de jardins, d'une surface maximale de 20 m².

Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

En outre, en secteur Nr, les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I - ACCES**

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT**2-1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 1 niveau (R + combles), et 7 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

La démolition des cabotes, ou cadoles est interdite. Elles seront entretenues et restaurées à l'identique.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NHL

CARACTERE DE LA ZONE NHL

La zone NHL correspond à des sites partiellement bâtis, de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre certaines constructions, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur NHLr identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

NHL1 – Constructions isolées, actuellement utilisées principalement pour de l'habitat

NHL2 – Constructions isolées, dans un environnement agricole

NHL3 – Constructions ou groupes de constructions mixtes (activité, viticulture, habitat), situées au voisinage de la RN74

NHL4 – Ecart de Barboron, à vocation d'hébergement hôtelier et restauration

NHL5 – Ecart de Fontaine Froide – site inscrit

La zone est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD974) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs affectés par le bruit en annexe du PLU, et à titre indicatif sur le plan de zonage).

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE NHL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation à usage :
- d'habitation, dans les secteurs NHL1, NHL3 et NHL5,
 - de bureaux ou services, commercial, ou artisanal, dans les secteurs NHL1, NHL2, NHL4, NHL5,
 - industriel,
 - d'entrepôts, dans les secteurs NHL1, NHL4, et NHL5,
 - d'exploitation forestière,
 - agricole dans les secteurs NHL1, NHL4 et NHL5,
 - de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public, au sens de l'article R.442-2.a,
 - d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules de plus de 10 unités, de garages collectifs de caravanes, au sens de l'article R.442-2.b
 - de dépôts de matériaux ou véhicules usagés, décharges,...
 - de stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation, de terrains de camping soumis à autorisation ou déclaration, d'habitations légères de loisirs,
 - de carrières,
 - d'installations classées soumises à autorisation.

Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone sont interdites en NHL4 et NHL5.

ARTICLE NHL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

2. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

3. Sont admises en secteur NHL2 les constructions à usage d'habitation, et d'entrepôts directement liées et nécessaires à la présence d'une activité agricole.

Les constructions, locaux et utilisations du sol liés aux activités agricoles admises en secteur NHL2, sont par ailleurs autorisées sous réserve de la législation en vigueur concernant les reculs réciproques entre habitat et agriculture instaurés par la Loi d'Orientation Agricole de 1999.

4. En secteur NHL3, les constructions et installations à usage "agricole" admises doivent être liées à la filière viti-vinicole.

5. En secteur NHL4, les constructions et utilisations du sol admises devront être directement liées et nécessaires à la pratique d'une activité hôtelière ou de restauration, ou cynégétique. Y est admise la construction d'une unique habitation, destinée à la direction, à la surveillance, ou au gardiennage d'activités hôtelières, de restauration, ou cynégétiques.

6. En secteur NHL5, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas avoir pour effet de compromettre la qualité des eaux de captage situées à proximité immédiate. Des mesures spécifiques de prise en compte des captages pourront être prescrites par la D.D.A.S.S., le cas échéant.

7. Dans les secteurs NHL1, NHL2, NHL3, NHL5, est admise la possibilité d'accueillir des gîtes, chambres et tables d'hôtes, à l'intérieur de bâtiments existants uniquement.

8. Pour les constructions et installations existantes, non autorisées à l'article 1, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes),
- les changements de destination de locaux, uniquement s'il s'agit de permutations pour les usages suivants : agricole, d'habitation, de bureaux, commercial, artisanal, de services, ou d'entreposage,
- la reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même surface hors œuvre nette, ou dont la nouvelle superficie n'excède pas 25% de la SHON du bâtiment détruit,

9. Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, et les hôtels, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, arrêtés du 25 avril 2003). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la RD974 (*arrêté préfectoral du 25 septembre 2012*).

10. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

11. Les occupations ou utilisations du sol, et les aménagements ou extensions de l'existant, les changements de destination, sont admis sous réserve que leur implantation soit compatible avec la capacité des réseaux existants et avec la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, s'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement auquel ils sont susceptibles de se raccorder.

12. En outre, en secteur NHL indicé "r", les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE NHL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

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

Les accès directs sur la RN74 sont interdits.

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NHL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, 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 des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE NHL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE NHL 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES sera au maximum égal à 0,10.

ARTICLE NHL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 1 niveau (R + combles), et 7 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE NHL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les talus artificiels sont interdits, excepté pour les locaux viticoles.
- toute forme architecturale étrangère à la région est interdite.

Extension et aménagement de bâtiments existants :

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

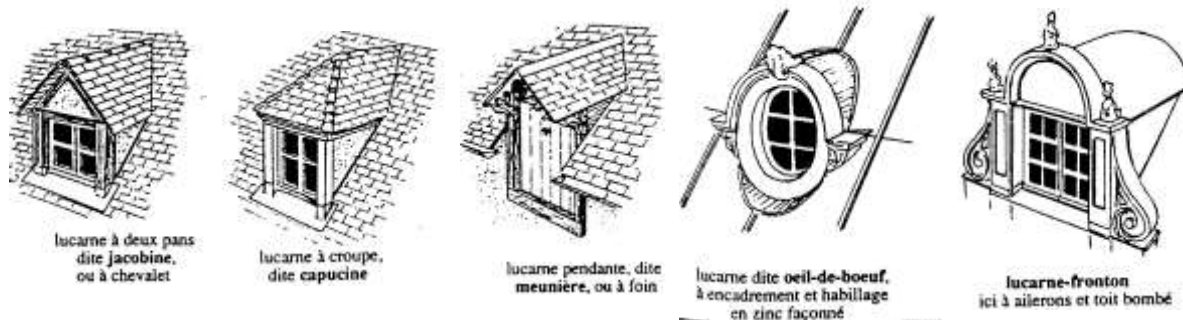
Toitures :

La pente des toits des bâtiments principaux à usage d'habitation sera comprise entre 70% et 110% (35° à 47,4° par rapport à l'horizontale).

Les coyaux, galeries et vérandas pourront avoir une pente plus faible de 35% (19,5°) minimum.

La pente des toits des bâtiments annexes sera au minimum de 35% (19,5° par rapport à l'horizontale).

Ne sont autorisées que les lucarnes de toit, suivantes : œil de bœuf, lucarne à deux pans, lucarne capucine, lucarne meunière et fenêtre de toit.



Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment (sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie – moins de 10 m²), et les toitures-terrasses.

La couverture des bâtiments d'habitation sera effectuée à l'aide de tuiles de teinte vieillie (couleur brun-rouge foncé).

Façades :

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres).

Les nouvelles ouvertures (fenêtres) devront être plus hautes que larges afin de conserver les proportions communes au bâti traditionnel de la région.

Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Pour les bâtiments publics et d'activités sont autorisés les bardages en couleurs permettant une meilleure intégration au paysage.

Clôtures :

Les clôtures traditionnelles de qualité seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement ; les percements et ouvertures sont autorisés.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 m,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret, en remplacement d'un dispositif existant.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE NHL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE NHL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE NHL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N°1

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES
AU TERRITOIRE COMMUNAL A LA PUBLICATION DU P.L.U.

ARTICLE L 111.9 - L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE R 111.2 - 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14.2 - Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er OCTOBRE 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2e alinéa de l'article R 122.22.

ARTICLE R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

ANNEXE N° 2**ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ANNEXE 3

PROCEDURES EXISTANTES EN MATIERE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (HLL)

I - Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente

soit plus de six tentes ou caravanes
soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A - Terrains de camping et caravanage

1°) Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)
2°) Camp de tourisme (location au mois au maximum)
camp de tourisme classé,
camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements, 1,5 ha maximum),
camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMÉNAGÉS

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :
soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :
soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) :
régime de dérogation décidé par le Préfet.

ANNEXE 4

**RESTAURATION ET CONSTRUCTION DE MURETS, CABOTTES,
ET OUVRAGES HYDRAULIQUES**

ANNEXE 5

FICHES – CONSEILS EDITEES PAR LE S.D.A.P. DE COTE D'OR

<u>DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU P.L.U.</u>	<u>1</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	29
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>36</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY1	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY2	55
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>58</u>
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A1	59
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A2.....	64
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>71</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	70
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NHL.....	75
<u>ANNEXES.....</u>	<u>83</u>