

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

COMMUNE DE
FAUVERNEY

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Règlement

3

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 29 août 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles dès l'instant où leur viabilisation est effective.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-1 et suivants du code de l'urbanisme

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . Des parties actuellement non urbanisées,
- . De la gestion économe de l'espace,
- . De la qualité des terres agricoles,
- . De l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone U

La zone U correspond aux espaces urbanisés à vocation principale d'habitat de la commune de FAUVERNEY, affectée essentiellement à l'habitat, elle accueille également des commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement.

Une partie de cette zone est concernée par la zone d'expansion des crues de l'Ouche et par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les terrains concernés sont regroupés au sein du secteur Ui

La zone Us

La zone Us correspond à un espace spécifique au sein du territoire de FAUVERNEY, il s'agit du site du centre de formation rural ou dans le cadre du présent projet d'autres activités à vocation intercommunale ou d'hébergement pourront y être envisagées.

La zone Uy

La zone Uy est une zone spécifique destinée à l'accueil des activités économiques, elle correspond à l'emprise de la zone économique intercommunale de Boulouze

La zone Ur

La zone ur est une zone spécifique qui correspond à l'emprise des autoroutes A31 et A39.

II - ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation désignée sous l'appellation AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces ne pourra se faire qu'à la suite d'une **modification** du Plan Local d'Urbanisme, dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé à la municipalité dans le respect des principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cinq secteurs ont été prévus :

- - **secteur Na** : relatif à l'emprise de la station d'épuration
- - **secteur Nc** : relatif au domaine de Chassagne (Château et parc)
- - **secteur Ne** : relatif à une activité économique isolée
- - **secteur Nh** : relatif à l'habitat diffus ou isolé
- - **secteur Ni** : relatif à des espaces et équipements de sports et de loisirs

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **Des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichage est interdit. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.

- **Les éléments naturels et paysagers à protéger**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée, et pour les éléments paysagers en zone urbaine, la constructibilité y est limitée (secteur de jardins)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **U** correspond aux parties bâties de la commune, elle comprend le cœur du bourg, caractérisé par un bâti dense, et les extensions plus récentes de l'agglomération.

Cette zone intègre les principaux services à la population, elle accueille à la fois de l'habitat individuel ou groupé, mais également des commerces, services et équipements. Des activités y sont également présentes.

Une partie de la zone est concernée par le champ d'expansion des crues de l'Ouche, ces secteurs identifiés au règlement graphique devront respecter les dispositions réglementaires propres au Plan de Prévention des Risques indépendamment des dispositions du présent règlement.

Les règles édictées ci-après s'appliquent également dans le cadre d'un lotissement ou dans le cadre de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Rappels

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **A 39**, classée catégorie 2, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 2 entre le giratoire A39/RD905 et le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 3 entre le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney et l'entrée de Genlis, sur une largeur de 100 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Dijon-Vallorbe**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la chaussée

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 153-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

- Les éléments naturels à protéger en application du l'article L. 153-21, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur modification serait projetée conformément à l'article R.421-23.

U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U 2
- Les antennes de radio téléphonie mobile

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières suivantes :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article U1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et la proximité des habitations.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, depuis moins de dix ans, est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent PLU, s'ils n'aggravent pas la non

conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

U 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (accès des automobiles), instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques. Toute création d'accès devra être réalisé en mien avec le service gestionnaire de voirie.

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité ; ces accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) de faire demi-tour

- dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de permis groupé, le tracé des voies de circulation (automobile, piétons,...) doit préserver la possibilité d'un raccordement ou d'une extension ultérieure de ces voies

U 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président du Syndicat des Eaux.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de l'opération.

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m³ minimum.

Cette capacité de rétention sera à augmenter par tranche supplémentaire de toiture à raison d'1 m³ par tranche de 100 m² de toiture supplémentaire (la base étant une emprise de toiture de référence de 200 m²).

Surface de toiture	Volume de la cuve de rétention
Jusqu'à 200 m ²	3 m ³
Par tranche de 100 m ² de toiture supplémentaire	1 m ³

En aucun cas ces eaux ne pourront être utilisées pour une utilisation interne à l'habitation.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Le pré traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à 1 ha, et sur la base d'une pluie récurrente cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à 1 ha.

4) Autres réseaux

- les branchements et dessertes doivent être enterrés.

U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

- les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies et emprises
 - soit en respectant un retrait minimum de 3 m
- en l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone U
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative

- soit en respectant un retrait minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété ou si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 3 m entre chaque.

U 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximum n'est définie, à l'exception des secteurs soumis aux dispositions du PPRI.

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir ne doit pas dépasser :

- Habitation : 9 m au faitage (R+1+combles)
- Activités : 8 m au faitage
- Annexes : 5 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



- Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (matériaux, couleurs, ...). En cas d'extension, l'intégration par la pente et l'orientation des toits sera en particulier recherchée.

- Concernant le bâti ancien :

- les éléments de modénature (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.
- le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les proportions et l'ordonnement des baies existantes. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite (dans les nuances de rouge), ton ardoise s'il est préexistant. Dans le cadre d'une extension une cohérence des matériaux et des couleurs s'impose

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques, ainsi qu'aux annexes et dépendances isolées (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

- Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

- De même il pourra être dérogé aux règles de l'article U-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques de constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à

l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées/terrasses, panneaux solaires, bardages bois...)

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade;;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

➤ **En façades sur rue**

- La hauteur totale des clôtures en façade sur rue ne peut dépasser 1,7 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

En façade sur rue, les clôtures doivent être composées soit de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,7 m sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants ou une hauteur supérieure pourra être autorisé dans un souci de cohérence et de perception.
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement doublé de haies vives
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soubassement

- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue, ainsi que l'utilisation de matériaux de récupération

¹ Voir annexe définition

- Les éléments de maçonneries destinés à être recouverts devront être traités dans les mêmes tons que ceux des constructions

➤ **En limite séparative**

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m (éléments de composition exclus (piliers, poteaux, ...))

Ces clôtures doivent être composées soit de :

- murs pleins obligatoirement enduits de part et d'autre
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques, en bois, en plastique à l'exclusion de matériaux de récupération

Equipements des services publics et d'intérêt collectif :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels des dispositions architecturales différentes liées à la nature de ces équipements pourront être autorisées.

U 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logements
- Dans le cadre d'opération d'aménagement (lotissement, permis groupé comprenant plus de 5 logements ou 5 lots) un nombre de places supplémentaires sera à réaliser dans les espaces communs de ces opérations (sans que ces espaces de stationnement affectent les espaces verts) avec au minimum 1 place par logement créé au-delà de 5 logements.

Nombre de logements ou lots	Place à réaliser
1	2
>5	10 + 1 place par logement supplémentaire

Ex 7 lots : 14 places sur les parties privatives + 2 places supplémentaires dans les espaces communs

- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte et les espaces verts

U 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de quatre arbustes par 100 m² de surface
- Des éléments boisés et paysagés sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, tout projet de construction ou d'aménagement devra donc veiller à assurer une protection et un maintien de ces boisements.
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de constructions groupées, des espaces verts communs représentant au minimum 10 % de l'emprise de l'opération devront être réalisés.

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

U 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

U 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **Us** correspond au secteur dit « du centre de formation » où les conditions d'occupation du sol sont restreintes.

Rappels

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **A 39**, classée catégorie 2, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 2 entre le giratoire A39/RD905 et le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 3 entre le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney et l'entrée de Genlis, sur une largeur de 100 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Dijon-Vallorbe**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la chaussée

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

Us 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Us 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'une activité d'enseignement et de formation y compris l'hébergement lié à cette activité.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement intercommunal (crèche, garderie,...)
- Les constructions et installations à vocation d'accueil et d'hébergement hôtelier ou de restauration

Us 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques, aucun nouvel accès ne peut être réalisé au droit de la RD 905.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Us 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président du Syndicat des Eaux.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle

4) Autres réseaux

- les branchements et dessertes doivent être enterrés.

Us 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

Us 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Us 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative
 - soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Us 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

Us 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximum n'est définie

Us 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir ne doit pas dépasser 8 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Us 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

- De même il pourra être dérogé aux règles de l'article Ub-11 dans le cas de recours à des matériaux ou à la mise en œuvre de techniques constructions innovantes, qui correspondent à une démarche de Développement Durable, de construction écologique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable. (Toitures végétalisées/terrasses ou à un pan, panneaux solaires, bardages bois...)

Forme :

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. En cas d'extension, l'intégration par la pente et l'orientation des toits sera en particulier recherchée.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ton ardoise s'il est préexistant, ou matériaux d'aspect similaires teintés dans la masse

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- En façade sur la RD 905, les murs pleins sont interdits.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine
- Les clôtures seront composées de grillages ou de panneaux soudés (doublés ou non de plantations) reposant ou non sur un mur de soutènement, la hauteur de ce mur ne pourra représenter plus du tiers de la composition d'ensemble)
- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue, ainsi que l'utilisation de matériaux de récupération.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Us 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Us 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de quatre arbustes par 100 m² de surface

Us 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- non réglementé

Us 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

Us 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **Uy** correspond à la zone d'activité intercommunale de Boulouze. Cet un espace spécifique dévolu au développement des activités économiques.

Rappels

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **A 39**, classée catégorie 2, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 2 entre le giratoire A39/RD905 et le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 3 entre le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney et l'entrée de Genlis, sur une largeur de 100 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Dijon-Vallorbe**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la chaussée

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

Uy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts stockages et stationnement de véhicules dans la bande paysagère de recul par rapport à la RD 905

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières suivantes :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les constructions et installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts, stockages s'ils sont liés à une activité présente dans la zone

Uy 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 905, toutefois des accès complémentaires peuvent être admis pour des raisons de sécurité après accord du gestionnaire de voirie.

2) Voirie

- L'emprise des voies doit être adaptée aux usages et aux véhicules circulant dans la zone (l'emprise des voies devra permettre au minimum le croisement des poids lourds)
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

Uy 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Président du Syndicat des Eaux.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 février 2010 relatif à la zone de Boulouze (annexé au présent règlement)

4) Autres réseaux

- les branchements et dessertes doivent être enterrés.

Uy 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

Uy 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent s'implanter :

- En respectant un recul minimum de 20 m de l'emprise de l'A31 et de la RD 905
- En respectant un recul de 5 m minimum des autres voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Uy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implantées :

- soit en limite séparative sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité propres à la nature et à l'usage de chaque construction.
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uy 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité propres à la nature et à l'usage de chaque construction.

Uy 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie foncière de l'opération.

Uy 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain remanié.
- La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage ou à l'acrotère, éléments techniques exclus

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uy 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Forme :

- Les éléments techniques implantés sur le toit des constructions devront être masqués par un fronton ou un acrotère de hauteur suffisante.

Matériaux et couleurs :

- Les toitures et les bardages seront de ton mat, le ton blanc est interdit
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tels que parpaings de béton, briques creuses, etc... est interdit.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- En façade sur rue les clôtures seront constituées d'un grillage simple fil ou de panneaux soudés reposant ou non sur un mur bahut, la hauteur de ce mur-bahut ne devra pas dépasser 0,6 m.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée. Ils devront comporter un élément de verticalité tous les 6 mètres et leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m.

- La hauteur maximale des clôtures ne peut en aucun cas dépasser 3 m.
- Les murs pleins sont interdits en façade sur la RD 905

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants

Uy 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Le nombre d'emplacement à réaliser sera coordonné avec le type d'activité, toutefois les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à :
 - 10% de la surface de plancher pour les activités de logistique et d'entrepôts,
 - 20% de la surface de plancher dédiée aux activités de production
 - 40% de la surface de plancher pour les activités tertiaires

Uy 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- un accompagnement végétal des places de stationnement sera réalisé en privilégiant les arbres de hautes tiges.
- Les espaces paysagers définis dans le cadre de l'application de l'étude d'entrée de ville (bande de recul des constructions par rapport à la RD 905 et l'A 31) devront être plantés et engazonnés de façon diversifiée, (bosquets, alignements...)
- Un écran végétal constitué d'essences rustiques, de tailles adaptées et diversifiées, doit être réalisé autour de tout dépôt et stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- les essences locales sont obligatoires (il conviendra d'éviter les plantations de végétaux type Thuyas)

Uy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Uy 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

Uy 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ur est un espace spécifique qui correspond aux emprises de l'autoroute A 31 au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g. cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la réfection des clôtures existantes bordant les infrastructures.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière sont interdites

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute et notamment :

- Les constructions, installations et équipements
- les commerces et services
- les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions et installations à vocation d'accueil du personnel (y compris le logement du personnel) dès l'instant où une présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière

Ur 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Non réglementée

Ur 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Non réglementée

2) Assainissement

- Un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place

3) Eaux pluviales

- Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords spécifiques.

Ur 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

Ur 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m de l'alignement des voies, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementée

Ur 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ur 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m
- La hauteur des clôtures est limitée à 3 m ;

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementée

Ur 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementée

Ur 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée

Ur 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementée

Ur 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

Ur 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementée

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE : Les zones sont des espaces peu ou pas équipés, destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation.

Elle comprend deux secteurs distincts :

- le secteur **AUa** situé à proximité du centre du village dont une partie est destinée à accueillir un développement en lien avec les équipements communaux (école, cantine,...)
- le secteur **AUb** situé au lieu-dit le Moulin, dont l'aménagement est subordonné à la suppression (totale ou partielle) des constructions à vocation d'activités existantes, afin de permettre un aménagement cohérent.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des infrastructures et installations techniques des services publics, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet même partiel à l'échelle de ces zones devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie et d'organisation générale de la zone.
- tout projet d'aménagement devra respecter les principes de densification définis par le SCoT du Dijonnais, à savoir le respect d'un ratio minimum de 12 logements/ha, et un minimum de 10 % de logements aidés.

AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès et voirie

- les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Sans objet

AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Sans objet, à l'exception des constructions édifiées le long de la RD 905 qui en l'absence d'étude spécifique devront respecter les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sans objet

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

AUa 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Sans objet

AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

AU 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

AU 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées dans cette zone devront rentrer dans le cadre des prescriptions réglementaires du code de l'Urbanisme.

Rappels

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **A 39**, classée catégorie 2, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 2 entre le giratoire A39/RD905 et le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 3 entre le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney et l'entrée de Genlis, sur une largeur de 100 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Dijon-Vallorbe**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la voie

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières de la zone A :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- Les constructions et installations, travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception de celles destinées au logement de l'exploitant)

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature des bâtiments de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution quand celui-ci est présent. A défaut une alimentation privative pourra être autorisée sous réserve des dispositions techniques et sanitaires en vigueur et après accord des services compétents.

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
 - 20 m des emprises autoroutières et ferroviaires
 - 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 m des limites séparatives, ce recul est porté à 10 minimum par rapport aux limites avec une zone U, AU, ou Nh.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementée

A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 m au faitage pour les bâtiments d'activités

Les éléments techniques (élevateurs, boisseaux, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments d'activités :

Formes :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Matériaux et couleurs :

- les couleurs des bardages devront permettre une insertion du bâtiment dans le paysage environnant, les tons des bardages seront dans des nuances de beige, de brun ou de vert foncé, ou en bois ou ton bois
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

Équipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics ou d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

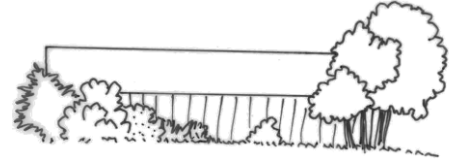
A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage



- les essences locales sont les seules autorisées

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A

A 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

A 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal qu'il convient de préserver en raison des enjeux paysagers, environnementaux ou des risques qui les affectent.

Une partie de la zone N est affectée par les crues de l'Ouche et les dispositions propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations s'appliquent

La zone N comprend les secteurs suivants

- secteur Na : relatif à l'emprise de la station d'épuration
- secteur Nc : relatif au domaine de Chassagne (Château et parc)
- secteur Ne : relatif à une activité économique isolée
- secteur Nh : relatif à l'habitat diffus ou isolé
- secteur Ni : relatif à des espaces et équipements de sports et de loisirs

Rappels

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, chaque infrastructure classée bruyante selon sa catégorie, les constructions à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront comporter une isolation acoustique conforme aux dispositions du présent arrêté ; cette disposition s'applique de la façon suivante :

- **A 31**, classé en catégorie 1, sur une largeur de 300m du bord extérieur de la chaussée
- **A 39**, classée catégorie 2, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 2 entre le giratoire A39/RD905 et le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney, sur une largeur de 250 m du bord extérieur de la chaussée
- **RD 905**, classée catégorie 3 entre le panneau d'agglomération Ouest de Fauverney et l'entrée de Genlis, sur une largeur de 100 m du bord extérieur de la chaussée
- La ligne **SNCF Dijon-Vallorbe**, classée en catégorie 1, sur une largeur de 300 m du bord extérieur de la voie

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières de la zone N :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Par ailleurs en secteur Na sont autorisés

- Les constructions et installations nécessaires au traitement des eaux et au fonctionnement du site sans création de logement ou d'hébergement.

Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés

- Les travaux, installations et constructions nécessaires aux équipements de la collectivité
- La transformation, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes, dès l'instant où ces changements concourent à la conservation et à la valorisation de ce site (hébergement temporaire, accueil du public, ...)

Par ailleurs en secteur en Ne sont autorisés

- Les constructions et installations annexes à une activité économique d'hébergement et de restauration (garages, abris de jardins, piscine,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m²:
- Les constructions légères destinées à une activité d'hébergement commerciale (yourtes, roulottes,...)
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés

- la reconstruction des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, la transformation, l'extension des bâtiments existants sous réserve que ces aménagements ne créent pas de nouveaux logements

- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 30 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU et ne crée pas de nouveaux logements
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher maximale de 50 m²
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur NI sont autorisés

- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, culturelles ou sociales ouverte au public.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature des bâtiments de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution quand celui-ci est présent. A défaut une

alimentation privative pourra être autorisée sous réserve des dispositions techniques et sanitaires en vigueur et après accord des services compétents.

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire

2) Assainissement

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

Zone N et secteurs Na, Ne, Nh, NI et Nj

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant

- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 3 m des voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - En limite séparative
 - en respectant un recul de 3 m des limites séparatives,

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementée

N 9 EMPRISE AU SOL

Zone N

- Non réglementée

Secteurs Na Nc, Ne, et Nh

- une emprise au sol maximale de 50 % est définie

Secteur NI :

- une emprise au sol maximale de 20 % est définie

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Na

- Aucune prescription n'est définie

Secteur Ne et Nh

- La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes

Secteur NI

- la hauteur des constructions est limitée à 6 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone N et secteurs Na et NI

- Aucune prescription n'est définie

Secteurs Nc, Ne et Nh

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

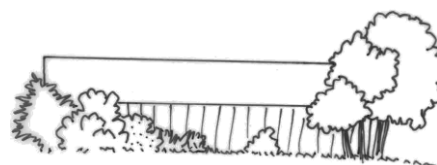
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Zone N, secteur Ne, NI et Nj

- Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage

- les essences locales sont les seules autorisées



N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N

N 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

N 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.