

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

Cette zone « U », dite zone urbaine, est principalement affectée à l'habitation.

Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services, résidence Vill'âge...).

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

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100m².

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

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

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

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

Il est rappelé que la zone U est incluse, pour partie dans un périmètre de protection de monument historique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales propres :

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

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

Eaux pluviales non propres :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

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

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

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les

voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes,

- paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

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

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

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

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

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

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

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

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

D) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **4,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

EXCEPTION :

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEURPRINCIPE :

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

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

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

EXCEPTION :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE U12 – STATIONNEMENTPRINCIPE :

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

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

1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

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

EXCEPTIONS :

- a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

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

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

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

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

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE UC

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

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

Elle comporte un secteur UCa comprenant l'ensemble des sites et bâtiments d'exploitation agricole.

L'activité agricole ne sera donc autorisée que dans le cadre de l'extension de bâtiments ou sièges d'exploitations préexistants au PLU en zone UCa.

Le classement en zone UCa permet également de prendre en compte l'évolution possible de ces sites en cas de cessation d'activité par une acceptation des destinations variées.

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

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

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sauf celles admises sous condition à l'article UC2,
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux de plus de 100m².

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les constructions à vocation agricole, sous condition d'être situées en secteur UCa et d'être liées à un siège d'exploitation ou à des bâtiments agricoles pré existants à l'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

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

Il est rappelé que la globalité de la zone UC est incluse dans un périmètre de protection de monument historique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE****1 - ACCES**

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALESEaux pluviales propres :

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

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

Eaux pluviales non propres :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

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

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

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques. En cas de recul par rapport à un ordonnancement de façade existant, et afin de créer un effet de continuité, il sera imposé la réalisation d'un mur de clôture de type traditionnel ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines, en continuité des constructions existantes.

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation

d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

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

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

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

- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

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

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

D) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **7 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

EXCEPTION :

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

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

EXCEPTIONS :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

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

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

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

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

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat bien qu'il y soit autorisé sous condition lorsqu'il est nécessaire.

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

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

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UE2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les piscines.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,

- elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 120 m² de surface de plancher par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

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

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

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les routes départementales n°954, n°971 et n°21.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales propres :

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

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

Eaux pluviales non propres :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 – DIVERS

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

l'insuffisance des réseaux.

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

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

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m au moins de l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 m ($5 \text{ m} \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes,

- paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1 m par rapport au mur de façade.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.60**

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

$$\text{Coefficient d'emprise au sol : } \frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

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

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne pourra excéder 15 m à la sablière ou à l'acrotère ou au niveau bas de l'acrotère.

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

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

EXCEPTION :

a) Les éléments techniques et fonctionnels, comme cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....

b) En cas de nécessités techniques liées à un mode de production, un dépassement de la hauteur maximale d'une construction ou installation fixée ci-dessus pourra être toléré, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt

collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :

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

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

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

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

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

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

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée affectée à l'habitat, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSESDéfinition :

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par **300m²** de surface.

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

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des installations inesthétiques ou aux volumes imposants.

Pour les plantations repérées au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées dans les "fiches paysages" les concernant, jointes au rapport de présentation. Ils sont également soumis, au titre de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, à l'obtention d'un permis de démolir préalablement à toute destruction totale ou partielle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

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

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

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique devant concerner l'ensemble des parcelles non bâties avec possibilité toutefois de ne pas inclure les parcelles rattachées à des propriétés bâties riveraines, et ce afin de garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

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

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

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

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

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

Il est rappelé que la zone AU est incluse pour partie dans un périmètre de protection de monument historique.

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

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que la chaussée, pour les voies à double sens, puisse être inférieure à **5,50 m** et la plate-forme de voirie inférieure à **8 m** hors stationnement, sauf placette ou aménagement de ralentissement de la circulation (traitement de carrefour différencié).

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

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

éventuelles.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales propres :

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

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

Eaux pluviales non propres :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

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

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

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter:-

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**PRINCIPE :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq H_b$).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées seront appréciées au regard des divisions issues de tout projet de lotissement ou de permis valant division parcellaire (R 431-24).

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

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

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

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

C) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

D) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **4,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

EXCEPTION :

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

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**PRINCIPE :**

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

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

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

En outre, les clôtures constituant la lisière urbaine, telle que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation, doivent être composées :

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,25 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par des haies vives.

EXCEPTION :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT**PRINCIPE :**

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

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

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

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

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

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

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

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la

réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

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

Elle constitue le complément de la zone UE pour assurer à la commune son développement économique.

Elle répond aux mêmes conditions d'occupation et d'utilisation du sol que la zone UE.

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

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

ARTICLE AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

- elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 120 m² de surface de plancher par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Rappels :

Déclaration préalable :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE AUE3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale n°971.

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUE4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales propres :

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

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

Eaux pluviales non propres :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200m² d'un seul tenant.

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 – DIVERS

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

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

ARTICLE AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m au moins de l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

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

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5m ($5m \leq d \leq h/2$).

EXCEPTION :

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

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

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

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

ARTICLE AUE9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.60**

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

$$\text{Coefficient d'emprise au sol : } \frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

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

ARTICLE AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne pourra excéder **15 m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

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

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

EXCEPTION :

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

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

ARTICLE AUE11 : ASPECT EXTERIEUR**PRINCIPE :**

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

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

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

EXCEPTION :

Des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

ARTICLE AUE12 – STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée affectée à l'habitat, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

ARTICLE AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

Pour les plantations repérées au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées dans les "fiches paysages" les concernant, jointes au rapport de présentation. Ils sont également soumis, au titre de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, à l'obtention d'un permis de démolir préalablement à toute destruction totale ou partielle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 3 : ZONE AUS

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUS

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen ou long terme et subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

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

ARTICLE AUS1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article AUS2

ARTICLE AUS2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le développement cohérent du reste de la zone.

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

ARTICLE AUS3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUS4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUS5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUS6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AUS7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AUS8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUS9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUS10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUS11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AUS12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUS13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUS14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

ARTICLE AUS15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES

ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

**ARTICLE AUS16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle comporte :

Un secteur **Ac** recouvrant les écarts de constructions agricoles du territoire qui pourront accueillir, dans le cadre d'un développement modéré, des constructions à vocation d'habitat ou d'économie, en constructions isolées ou dans le cadre d'un changement de destination.

Un secteur **Anc** inconstructible pour des motifs de protection paysagère, en particulier s'agissant du cône de vue offert sur le bourg depuis la RD 971 ou des motifs environnementaux (zone NATURA 2000...).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Anc, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment celles liées au fonctionnement des réseaux, au lavoir...
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone.

Dans le reste de la zone A :

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

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

Sont admis sous conditions de ne pas affecter de manière significative un site Natura 2000,

présent sur le territoire communal.

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve d'être nécessaires à une activité agricole préexistante et à condition d'être situés à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres agricoles et notamment, à proximité immédiate de l'actuelle piste aérienne, ceux liés au développement de l'activité aéronautique de tourisme dans un plafond de surface de plancher totale de 200m² pour l'ensemble de la zone A.
- En outre, **en secteur AC**, les nouvelles constructions autres qu'agricoles, les changements de destination autres qu'agricoles, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU autres qu'agricoles sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

Rappel : Il est rappelé que la zone A est incluse pour partie dans un périmètre de protection de monument historique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 – VOIRIE

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

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5 - DIVERS

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

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

PRINCIPE :

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

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **5m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **10m** par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur Ac où les constructions pourront être autorisées en limite.

En secteur Ac, dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

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

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

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSPRINCIPE :

La hauteur des nouvelles constructions et installations admises autres qu'agricoles par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder 7m à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

Pour les constructions à vocation **agricole**, la hauteur ne doit pas dépasser **12m** à la sablière ou **15m** au faîtage, par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de tout point.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEURPRINCIPE :

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

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

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

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

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSESDéfinition :

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

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

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

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

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**COMMUNE DE
BAIGNEUX LES JUIFS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

- Elaboration prescrite par délibération du 08 juillet 2010
- Arrêt du PLU par délibération du 23 juillet 2013
- Approbation du PLU par délibération du 4 mars 2014



Déposé le :

19 MARS 2014

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

VISA

Date : 04 Mars 2014

Le Maire,



PIECE N°

4

Document réalisé par :



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90

En groupement avec :



Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél 03 80 73 40 50 - Fax 03 80 73 37 72 - Courriel : bafu@bafu.fr

COMMUNE DE BAIGNEUX LES JUIFS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- **Zone UC** : centre ancien du bourg ;
 Secteur UCa : secteur de la zone Uc acceptant l'activité agricole.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

LES ZONES A URBANISER :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Zone AUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- **Zone AUS** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification.

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

- **Zone A** : zone agricole.
 Secteur Anc : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection paysagère, environnementale et de topographie.
 Secteur Ac : secteur de constructibilité limitée de la zone A liée aux écarts de constructions.

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

- **Zone N** : zone naturelle.

Secteur Nc : secteur de constructibilité limitée de la zone N liée aux écarts de constructions.

Secteur Ncc : Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Secteur Ni : recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

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

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (Base article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 -d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures en limite des voies publiques ou privées sur les zones urbaines et à urbaniser, selon délibération du 7 mai 2013.

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Selon le "Porter à la Connaissance de l'Etat", aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

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

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

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

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

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

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

publiques contre les actes de malveillance.

- **Construction ou rénovation** :

Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régional des Affaires Culturels (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

- **Risques naturels** :

La commune de Baigneux Les Juifs est concernée par :

Le risque mouvement de terrain

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

- **Le retrait gonflement** : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque.
- **Les cavités souterraines** : La commune est répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines hors mines de la Côte d'Or réalisé par le BRGM en juin 2009 (pour des cavités naturelles souterraines).
- **Le risque sismique** : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité très faible) du 22 octobre 2010 et de la circulaire du 2 mars 2011, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine

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

- **Risques technologiques** :

La Commune accueille trois installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel.

Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.

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

TITRE II – ZONES URBAINES

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

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- **Zone UC** : Zone de centre ancien du bourg à vocation principale d'habitat ;

Secteur UCa : secteur de la zone UC acceptant l'activité agricole ;

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat ;

- **Zone UE** : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques ;

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

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

La zone AUS : zone à urbaniser à moyens ou long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret n°2012-290 du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte :

Un secteur **Nc** correspondant à des écarts de constructions isolés existants en milieu naturel. Ce secteur accueille les écarts de construction disséminés sur le territoire communal acceptant multiples destinations (habitat et équipement). Il s'agit de secteurs bâtis bénéficiant d'une constructibilité limitée afin de prendre en compte la préexistence des constructions à l'approbation du PLU.

Un secteur **Ni** recouvrant les zones humides ou potentiellement inondables sises aux abords de la Seine et vers la source des Tannerie au Nord/Est du bourg.

Un secteur **Ncc**, secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, recouvrant les sites d'exploitations minières actuelles et potentielles présentes sur le territoire, et dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Ni, Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres naturelles, notamment celles liées au fonctionnement des réseaux,
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés à une installation, une construction ou un aménagement admis dans la zone.

Dans le secteur Nc : Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le dépôt de véhicules inertes,

- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce.

Dans le reste de la zone :

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

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

Sont admis sous conditions de ne pas affecter de manière significative un site Natura 2000, présent sur le territoire communal et d'être compatibles avec la protection de la zone N :

En secteur Nc :

Sous condition de compatibilité avec la proximité d'habitat en termes de sécurité, salubrité publique, mais aussi en termes de nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont admis :

- Les extensions mesurées ou les compléments à un bâtiment préexistant au PLU, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la création d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
- Les logements seulement s'ils constituent une extension mesurée dans la limite de 120 m² de surface de plancher et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants,
- Les constructions à vocation artisanale, non soumises à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

En secteur Ncc :

- Les aménagements de bâtiments, constructions et/ou installations liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol (telles que gravières, carrières, sablières) conformément à l'article R.123-11-c du code de l'urbanisme ou à la valorisation des matériaux qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage, transport et expédition des matériaux.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Dans le reste de la zone N :

- Les équipements, les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif compatibles avec la protection de la zone, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée et des sports non motorisés,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et, sauf impératif technique à justifier, d'être inférieur à :
 - 1,50 m pour un terrain dont la pente moyenne est inférieure à 10%,
 - 2,50 m pour un terrain dont la pente moyenne est supérieure à 10%.

Rappel : Il est rappelé que la zone N est incluse pour partie dans un périmètre de protection de monument historique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment à la loi sur l'Eau.

1 - EAU POTABLE

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En secteur Nc :

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

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

Dans le reste de la zone :

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

En secteur Nc et Ncc :

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

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

Eaux pluviales non propres : Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales non propres avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux seront de préférence réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure, sauf en **secteur Nc** ou leur mise en souterrain est imposée.

5 - DIVERS

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

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

En secteur Nc et Ncc: Il n'est pas imposé de caractéristiques particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

En secteur Nc :

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit dans le prolongement d'une construction existante,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques. En cas de recul par rapport à un ordonnancement de façade existant, et afin de créer un effet de continuité, il sera imposé la réalisation d'un mur de clôture de type traditionnel ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines, en continuité des constructions existantes.

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

Dans le reste de la zone :

L'implantation des bâtiments devra permettre les manœuvres des engins et matériels agricoles et des machines et matériels liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol en dehors des voies publiques.

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **5m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

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

En secteur NC :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

Dans le reste de la zone : Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

En secteur NC : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

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

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1m par rapport au mur de façade.

Dans le reste de la zone : Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de **10m** par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTION :

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

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

En secteur Ncc : Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour le bon fonctionnement de l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSPRINCIPE :

La hauteur des nouvelles constructions et installations admises autre qu'agricole par rapport au terrain naturel, ne doit pas excéder **7m** à la sablière ou au niveau bas de l'acrotère.

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

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

Pour les constructions à vocation **agricole**, la hauteur ne doit pas dépasser **12m** à la sablière ou **15m** au faîtage, par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de tout point.

En outre en secteur Nc :

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

B) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3.20m**

C) Les nouvelles constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **7 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

EXCEPTION :

Par exception, la hauteur des silos et du matériel technique d'exploitation des activités d'extraction de matériaux du sous-sol n'est pas limitée.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE :

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

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

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

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

En secteur Nc : Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

EXCEPTIONS :

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

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**PRINCIPE :**

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

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

En outre en secteur Nc :**Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :**

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

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

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

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

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

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

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une

participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.