

## Plan Local d'Urbanisme de CREANCEY

1ère et 2ème modification

### Règlement

Document destiné à la consultation des Personnes Publiques Associées.

Le :

Le Maire :

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Créancey, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

## 2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
  - la zone UA,
  - la zone UB,
  - la zone UC,
  - la zone UE,
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
  - la zone AU, comprenant les sous secteur AUr.
  - la zone AUE, comprenant les sous secteur **AUEa, AUEc et AUEr**
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
  - la zone A,
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
  - la zone N, comprenant les sous secteur NO, NOp et NE,

#### **4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **5 - EMBLEMES RÉSERVÉS**

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

La zone UA couvre les noyaux historique de Créancey et des trois hameaux de Baume, de Panthier et de la Lochère. Caractérisés par un bâti dense, la préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale du secteur est au coeur de l'objectif d'aménagement de la zone UA.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes hors abris;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ***UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- 2.1 L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4 Les constructions agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à autorisation.
- 2.5 Sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***UA 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès :
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### ***UA 4 : Desserte par les réseaux***

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### ***UA 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

#### ***UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; en cas de retrait différent, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important. Toutefois, d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural de la zone pourront être autorisées.



- 6.2 La création d'un nouveau bâtiment peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7, si un premier bâtiment d'une S.O.H.N. supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

### ***UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
  - ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale de l'édifice mitoyen, ni sa longueur.
  - ou qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
  - ou qu'elles soient implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

### ***UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

### ***UA 9 : Emprise au sol***

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricole.

### ***UA 10 : Hauteur maximale des constructions***

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

- 10.2 La maison de plain pied est préconisée, l'exhaussement du sol des constructions est autorisé pour permettre leur inscription dans la pente naturelle du terrain.

### ***UA 11 : Aspect extérieur***

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

## 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

## 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

11.3.2 Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisés.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

## 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 3 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

### ***UA 12 : Stationnement***

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de d'un véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

### ***UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

## ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### ***UA 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Néant.

## ***CHAPITRE 2 - ZONE UB***

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.  
La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### ***UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :***

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 2000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 600 mètres carrés.
- 1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9 La création et l'extension d'étangs.

## ***UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 Sont soumises à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***UB 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### *UB 4 : Desserte par les réseaux*

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### *UB 5 : Caractéristiques des terrains*

Néant.

#### *UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### *UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cependant, si la partie de la construction jouxtant une limite séparative comprend un garage de plein pied en son rez-de-chaussée, une hauteur de 5 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée) tout en pouvant s'implanter à 3 mètres de la limite séparative.

- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

### *UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### *UB 9 : Emprise au sol*

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :



- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

### *UB 10 : Hauteur maximale des constructions*

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

### *UB 11 : Aspect extérieur*

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

11.3.2 Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisés.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

#### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

## *UB 12 : Stationnement*

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## *UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés*

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### *UB 14 : Coefficient d'occupation du sol*

Néant

## ***CHAPITRE 3 - ZONE UC***

La zone UC couvre un secteurs résidentiels du hameau de Panthier. Caractérisés par un bâti peu dense et un espace verdoyant la préservation de cette dimension «aérée» est au coeur de l'objectif d'aménagement de la zone UC.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### ***UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :***

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 400 mètres carrés.
- 1.2 Toute construction autre qu'à usage d'habitation.
- 1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 La création et l'extension d'étangs.

#### ***UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 Sont soumises à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.5 Les bâtiments et équipements publics.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***UC 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### *UC 4 : Desserte par les réseaux*

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### *UC 5 : Caractéristiques des terrains*

Néant.

#### *UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### *UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale 7 mètres.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

### *UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### *UC 9 : Emprise au sol*

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
  - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

### *UC 10 : Hauteur maximale des constructions*

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

### *UC 11 : Aspect extérieur*

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux résidentiel du site et des paysages.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.



### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. Le zinc et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés. Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

## *UC 12 : Stationnement*

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

*UC 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés*

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

*UC 14 : Coefficient d'occupation du sol*

Néant

## ***CHAPITRE 5 : ZONE UE***

### ***Caractère de la zone***

La zone UE comprend deux secteurs. Le premier est situé au pied du hameau de Baume et le second constitue la majeure partie du site d'activité économique de la Communauté des Communes de l'Auxois-Sud.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### ***UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

#### ***UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
  - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
  - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
  - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entraient pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liées strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.
- 2.7 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***UE 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie:
- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
- En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

### ***UE 4 : Desserte par les réseaux***

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

### ***UE 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

### ***UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### ***UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### ***UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

- 8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

### ***UE 9 : Emprise au sol***

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## ***UE 10 : Hauteur maximale des constructions***

- 10.1 La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

## ***UE 11: Aspect extérieur***

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

## ***UE 12 : Stationnement***

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

### ***UE 13 : Espaces libres et plantations***

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### ***UE 14 : Coefficient d'occupation du sol***

*Néant*

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE A URBANISER**



## **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

La zone AU est composée de quatre secteurs, l'un s'inscrivant en continuité de l'entité bâtie du hameau de Panthier et les trois autres fondant l'extension de la forme urbaine du village de Créancey.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle. Elle comprend un sous-secteur AUr (secteur en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme) qui ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du présent P.L.U.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ***AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

#### ***AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone UA (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé au PADD. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu au PADD.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie du PADD.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en oeuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone tel que prévu au PADD.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie du PADD.

Dans tous les cas les projets doivent intégrer l'aménagement paysagé prévue dans le document d'Orientation d'Aménagement

- 2.2 Les équipements collectifs et commerce de proximité.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***AU 3 : Accès et voirie***

#### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

#### 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### ***AU 4 : Desserte par les réseaux***

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### ***AU 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

#### ***AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

*Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies sauf indication contraire portée sur le plan de zonage.*

#### ***AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.
- 7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales et de 7 mètres en arrière de parcelles.  
Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.
- 7.3 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
  - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

- que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

### ***AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### ***AU 9 : Emprise au sol***

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

### ***AU 10 : Hauteur maximale des constructions***

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

## ***AU 11 : Aspect extérieur***

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. L'acier gris anthracite, le zinc, et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

11.3.2 Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisés.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale

- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

#### 11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites, cependant les thuyas et conifères peuvent être intégrés de manière minoritaire en haies mixtes.

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

### ***AU 12 : Stationnement***

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

***AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

***AU 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Néant.

## **CHAPITRE 2 : ZONE AUE**

### ***Caractère de la zone***

Il s'agit d'une zone composée de deux secteurs dont la vocation est l'accueil d'activités économiques. Un ensemble d'environ 35 hectares est destiné à l'extension du site d'activité économique de la Communauté des Communes de l'Auxois-Sud.

***Le secteur AUEa est l'espace couvert par le périmètre de ZAC.***

Un secteur AUEc est destiné à permettre la poursuite de l'activité carrière et l'extraction de matériaux correspondant.

Un secteur AUEr est destiné au traitement des déchets par compostage.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ***AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:***

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

#### ***AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

##### **Tous secteurs :**

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.4 La création de logements d'habitation d'une surface inférieure à 85 mètres carrés liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie) et d'une construction attenante aux bâtiments d'activités.



- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4.

**Zone AUE et secteur AUEa:**

- 2.6 Les constructions à usage d'activité industriel, agricole, artisanal commercial, *tertiaire, environnemental, de loisirs* ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
  - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
  - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entrave pas la qualité résidentielle de la commune.

**Secteurs AUEc :**

- 2.7 Les constructions, installations et espaces de stockage liées aux activités d'extraction et de transformation de matériaux correspondant aux autorisations d'exploitation.

**Secteurs AUER :**

- 2.7 Les constructions, installation, espaces de stockage et de traitement liées aux activités de compostage des déchets ménagers.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ***AUE 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**En secteur AUEa uniquement**

- 3.1.3 Aucun accès privatifs ne pourra se faire à partir de la RD977bis et de la RN81.***
- 3.1.4 Les accès privatifs devront être implantés à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'emprise des intersections de carrefours.***
- 3.1.5 Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 5 mètres.***

### 3.2 Voirie:

3.2.1 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.2 *La largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres et l'emprise totale devra être d'au minimum 10 mètres.***

#### **En secteur AUEa uniquement**

**3.2.3 *Les voiries devront être plantées par un alignement d'arbres comme exposé aux Orientations Particulières d'Aménagement.***

**3.2.4 *Les voiries en impasse auront une longueur maximale de 150 mètres et devront offrir dans leur phase terminale une aire de retournement de minimum 10 mètres de diamètre.***

## ***AUE 4 : Desserte par les réseaux***

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 ***Eaux usées : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.***

***En cas d'absence de celui-ci, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.***

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

4.4 ***Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le branchement sur le réseau collecteur est obligatoire lorsque celui-ci existe.***

***L'écoulement des eaux pluviales sur les surfaces imperméables devra être organisé de manière à être recueilli immédiatement, avec bac de décantation et déshuileur avant raccord sur le réseau collecteur***

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5 *Drains agricoles : Là où existent des drains agricoles, la continuité de leur écoulement sera assurée. En aucun cas, ils ne pourront être raccordés au réseau collectif d'assainissement. Ils pourront néanmoins, lorsque cela est techniquement possible, être branché au réseau collecteur des eaux pluviales.*

#### ***AUE 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

#### ***AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- 6.1 *Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques.*

#### ***En secteur AUEa uniquement:***

- 6.2 *Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'A 6*

#### ***AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

*Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.*

#### ***AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

#### ***AUE 9 : Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

#### ***AUE 10 : Hauteur maximale des constructions***

La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

## ***AUE 11: Aspect extérieur***

11.1.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **En secteur AUEa uniquement:**

***11.1.2 Les façades des constructions devront être de couleur gris ou gris anthracite ou en bois.***

***11.1.3 Les enseignes ne doivent pas constituer une appendice visuelle mais doivent être intégrées dans la façade conformément au Document d'Orientations d'Aménagement.***

### 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

### 11.4 Clôtures :

#### **Tous secteurs, hors secteurs AUEa :**

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

#### **Secteurs AUER :**

11.4.3 Le pourtour de l'ensemble de la zone mobilisée devra faire l'objet d'une végétalisation d'au moins cinq mètres d'épaisseur sous forme de boisement de feuillus de même nature que les boisements environnant. Les clôtures ne pourront être installées qu'à l'intérieur de la ceinture de boisement sus-citée.

**En AUEa uniquement :**

11.4.4 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie de feuillus caduques
- de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, uniquement si ils doublent une haie
- les espaces donnant sur les voies et emprises publiques peuvent être laissés ouverts

11.4.5 La limite séparative avec l'A6 sera traitée sous forme de haie végétale à feuilles caduques, conformément au Document d'Orientations d'Aménagement. Cette haie sera éventuellement doublée d'une clôture ou d'un grillage, d'une hauteur inférieure à la haie et de 2,50 m maximum.

***AUE 12 : Stationnement***

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexes :

**En AUEa uniquement**

**12.2 Les normes applicables sont les suivantes :**

**- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :**

**5 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)**

**- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...**

**2 emplacement pour 10 sièges**

**- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :**

**4 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente**

**- Etablissements industriels, ateliers et divers :**

**3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre**

**- Etablissements hospitaliers et cliniques :**

**5 emplacements pour 10 lits**

**- Etablissement d'enseignement :**

**- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement**

**- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements**

**Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.**

*- Hôtels et restaurants :*

*8 emplacements pour 10 chambres et 4 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

### ***AUE13 : Espaces libres et plantations***

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

#### ***En AUEa uniquement***

- 13.2 *Les espaces non traités en stationnement ou en accès doivent représentés au minimum 15% de l'emprise foncière*
- 13.3 *Un arbre à haute tige devra être planté par are d'espaces laissés libres*
- 13.4 *L'arrière des parcelles donnant sur l'A6 devront être traitées de manière à créer un double alignement d'arbres, ou une succession de bosquets, conformément au Document d'Orientations d'Aménagement.*

*Cet alignement devra être aménagé sur une bande minimale de 10 mètres.*

## ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### ***AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol***

*Néant*

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

## ***CHAPITRE 1 - ZONE A***

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### ***A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

#### ***A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
  - la conduite de productions animales ou végétales ou liées à l'exploitation de la forêt
  - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
  - l'habitation, dans la limite d'UN logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (50 mètres maximum).
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges.



- 2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre , sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.4 **L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.**
- 2.5 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.8 Les aires de stockage de bois sont admises.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***A 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### ***A 4 : Desserte par les réseaux***

- 4.1 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.

#### ***A 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

#### ***A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

#### ***A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

#### ***A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Néant.

#### ***A 9 : Emprise au sol***

Néant

#### ***A 10 : Hauteur maximale des constructions***

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

#### ***A11 : Aspect extérieur***

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

## 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions neuves doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

## 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.1 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

## ***A 12 : Stationnement***

12.1 Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

***A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Néant.

***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

***A 14: Coefficient d'occupation du sol***

Néant.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE**

# **CHAPITRE 1 - ZONE N**

## ***Caractère de la zone***

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Créancey.  
La zone N comprend deux sous-secteurs : No et Nf.

Le secteur NF couvre les espaces boisés.

Le secteur NO, comprend les espaces naturel jouxtant Créancey et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village de dans son site, notamment son adossement collinaire et son ouverture sur le canal de Bourgogne.

Le secteur NOp, quantà lui, couvre le périmètre de protection du captage d'eau potable.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

#### **En secteurs NOp :**

- 1.2 Toutes pratiques d'épandages et de stockage de produits pouvant altérer la qualité du captage de l'eau potable.

### ***N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

#### **En secteurs NO :**

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existante à la date d'approbation du P.L.U. y compris, le cas échéant, par l'adjonction d'un seul bâtiment annexe par unité foncière, accolé au bâtiment principal et , n'excédant pas un niveau.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

**En secteurs NF :**

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existante à la date d'approbation du P.L.U. y compris, le cas échéant, par l'adjonction d'un seul bâtiment annexe par unité foncière, accolé au bâtiment principal et , n'excédant pas un niveau.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière dont la surface doit être prépondérante à tout autre usage. Peuvent y être adjointes les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un logement par unité foncière pour une surface de plancher maximale de 80m<sup>2</sup>.
- 2.5 Les aires de stockage de bois sont admises.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### ***N 3 : Accès et voirie***

- 3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### ***N 4 : Desserte par les réseaux***

4.1 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,..) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article L331-10 du Code de la santé publique.

#### ***N 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

#### ***N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Néant.

#### ***N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Néant.

#### ***N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Néant.

#### ***N 9 : Emprise au sol***

Néant.



## ***N 10 : Hauteur maximale des constructions***

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

### **En secteur NL uniquement :**

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel pour les bâtiments publics.

## ***N 11 : Aspect extérieur***

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

### ***N 12 : Stationnement***

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### ***N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur Nf) ont vocation à être protégés.

#### **Secteur No :**

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés sont autorisées.

Les plantations de forêts sont interdites.

## ***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### ***N 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Néant

## ANNEXES

## Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

### Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.