



Commune de REMILLY-SUR-TILLE

Plan Local d'Urbanisme

Historique de la procédure

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26/04/2013
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 01/10/2018

4- REGLEMENT

LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 OCT. 2018



DATE 01/10/2018

VISA

Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

COMMUNE DE
REMILLY SUR TILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION 01/10/2018

Règlement

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES	5
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	6
ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	6
ARTICLE 7 : RAPPELS	6
ARTICLE 8 : LEXIQUE	9

TITRE II ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	18
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	27
CHAPITRE 3 : ZONE UF	36
CHAPITRE 4 : ZONE UE.....	43

TITRE III ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE AU.....	50
---------------------------	----

TITRE IV ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE A	61
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	69

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Remilly-sur-Tille, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

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

1°- Les règles du présent PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné. Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Remilly-sur-Tille délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB, UF et UE :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à vocation principale d'habitat caractérisée par la prédominance de maisons individuelles généralement édifiées à l'alignement, recouvrant le tissu bâti ancien de la Commune. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires et une densité relativement importante pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements.
 - o **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - o **Zone UF** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques, compatibles avec la proximité de l'habitat.
 - o **Zone UE** : zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est en partie traversée par les canalisations de transport de gaz Artère de Bourgogne VOISINES-ALLEREY et Artère du VAL-DE-SAONE (et leurs zones de danger) et comprend quelques constructions isolées.

Elle comprend un secteur Anc :

- o **Secteur Anc** : secteur inconstructible en raison du caractère potentiellement inondable des terres agricoles et de la volonté de préserver les corridors écologiques présents sur le territoire.

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz Artère de Bourgogne VOISINES-ALLEREY et Artère du VAL-DE-SAONE. Elle comprend un secteur Nc :
 - o **Secteur Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à la cabane de chasse.

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

Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Equipements publics, d'intérêt collectif et technique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, gaz etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant

sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune exceptée la zone UE (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- La zone d'implantation des extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs de protection liés au risque technologique que présentent les canalisations de gaz qui traversent le territoire conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs au sein desquels les règles de hauteur peuvent être modulées de 30% lorsque les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale au titre du 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.
- Les marges de recul graphique.
- Les hauteurs maximales des constructions.

ARTICLE 7 : RAPPELS

Espace boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : « *En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.* ».
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.

Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

Risques naturels et technologiques :

La commune de Remilly-sur-Tille est concernée par différents risques. A ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le diagnostic.

En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

- Le risque mouvement de terrain : D'après le BRGM, la Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa retrait-gonflement des sols argileux et sismique.
 - o Le retrait-gonflement des argiles : La majorité de la Commune est située en zone d'aléa faible concernant le phénomène de « retrait-gonflement » toutefois une grande partie du territoire est sise en zone d'aléa moyen, notamment certaines parties urbanisées

de la zone UB (l'ensemble du hameau de Vaux sur Crosne et une partie très limitée du nord du bourg le long de la rue des Marronniers). Les recommandations et réglementations de BRGM sont disponibles sur le site www.argiles.fr. Dans les zones concernées par un risque de retrait / gonflement des argiles une étude géotechnique est recommandée.

- Le risque sismique : La Commune se situe en zone 2, ce qui correspond à une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : www.planseisme.fr
- Il n'y a pas de cavités recensées sur le territoire de la Commune.
- Le risque remonté de nappe : D'après le BRGM, la Commune est de façon très localisée soumise à une sensibilité très élevée en ce qui concerne les remontées de nappes (de part et d'autre du Crosne et du ruisseau du Prémoulin principalement, ne concernant pas les zones urbaines et d'extension de l'habitat). La zone urbaine est toutefois impactée par endroit par un risque de remontée de nappe sub-affleurante, ce risque est localisé en zone UB (Impasse des Aulnes) et zone UE (sur le site de l'école). Pour plus de renseignements : www.inondationsnappes.fr
- Le risque inondations : La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI). Toutefois, plusieurs crues notables ont eu lieu et notamment en avril et mai 2013 et en novembre 2014 ce qui a conduit à mettre en exergue la sensibilité de certains secteurs.

L'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Tille édité par la DREAL de Bourgogne permet de lutter contre les crues et d'identifier les zones inondables pour envisager les aménagements sans risque d'inondation. Cet Atlas est complété par une carte des aléas qui identifie certains secteurs d'aléa faible, voire moyen sur le territoire. Ce risque n'impacte pas les parties actuellement urbanisées du territoire.

La Commune est également concernée par la nouvelle carte sur les zones inondables (pour une crue centennale) du bassin de la Tille moyenne issue des études d'élaboration du PPRi sur la Commune riveraine d'Arc Sur Tille. Cette nouvelle carte réalisée par le bureau d'études HYDRATEC en 2014 et transmise par les services de l'Etat par courrier du 5 juillet 2018, remplace la précédente carte des zones inondables issue de l'étude SOGREAH de 2009 qui servait alors de référence. Les zones inondables ainsi identifiées ont été reportées à titre indicatif sur les plans graphiques du PLU, la carte et la note méthodologique (qui fixe un principe de réhausse de construction et identifie certaines interdictions et prescriptions au regard de l'aléa) sont annexées au présent règlement.

- Le risque technologique : La Commune est dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
 - Présence d'une ancienne décharge sur la Commune.
 - Le risque de transport de matières dangereuses par :

- Une canalisation de Gaz Naturel haute pression gérée par le réseau GRT gaz Artère de Bourgogne Voisines/Allerey-sur-Saône.
 - Cette première canalisation est doublée d'une seconde canalisation « dite VAL-DE-SAONE ».
 - Transport en surface sur la RD34 et la RD107
 - Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de Remilly-sur-Tille.
- S'agissant des contraintes liées aux canalisations de transport de gaz, il est rappelé qu'en application des articles R.431-16j du Code de l'Urbanisme et des articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement que :
- Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.
 - De même, dans la zone de dangers significatifs, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- Il est rappelé également les règles d'anti-endommagement pour préserver les réseaux lors de travaux et qu'il convient à ce titre de consulter le Guichet Unique www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité du projet, en vue de leur adresser une déclaration de projet de travaux (DT). Lorsque les exploitants se sont déclarés concernés par la proximité des réseaux, le porteur de projet doit en retour leur adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT). »

Appréciation des règles du règlement :

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées également au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

ARTICLE 8 : LEXIQUE

Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle

brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public, sauf en zone UA ou le surplomb est autorisé dans la limite de 0.30m par rapport au nu du mur de la façade.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Elément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la

voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 4 m de hauteur au faîtage et 20 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguës à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par

un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEFRICHEMENT

Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

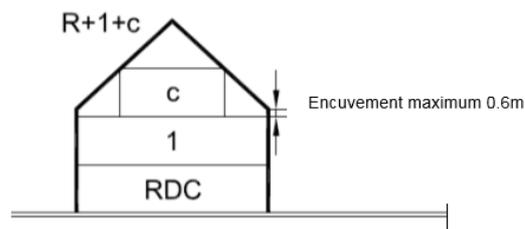
HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.



On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En

cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures

- des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
 - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TERRASSE AU SOL

Une terrasse au sol, quelque que soit son revêtement (dallage, espace vert, ciment...), est considérée comme une construction et soumise aux règles de recul du règlement à partir du moment où elle nécessite la réalisation d'une plate-forme par surélévation du terrain de plus de 30 cm en tout point par rapport au terrain naturel (levée de terres ou remblai).

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

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

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB, UE, UF :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à vocation principale d'habitat caractérisée par la prédominance de maisons individuelles généralement édifiées à l'alignement, recouvrant le tissu bâti ancien de la Commune. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires et une densité relativement importante pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements.
 - o **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - o **Zone UF** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques, compatibles avec la proximité de l'habitat.
 - o **Zone UE** : zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat caractérisée par la prédominance de maisons individuelles généralement édifiées à l'alignement, recouvrant le tissu bâti ancien de la Commune. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires et une densité relativement importante pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.

2. Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, d'entrepôts ou de centre de congrès et d'exposition.
- Les cinémas
- La création de nouveaux sites d'exploitation agricole.,
- Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées à une activité agricole existante sous réserve de s'implanter à proximité du site existant.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

2. L'implantation en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille est interdite.

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

4. Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit dans le prolongement des bâtiments existants
- soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative,

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter

dans la marge de recul à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions et surélévations sont admises si elles respectent le recul de la construction existante à condition de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

3. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

4. Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres pour les garages et annexes.
- 9 mètres pour les constructions d'habitation.
- 10 mètres de hauteur pour les autres constructions.

3. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront dépasser la règle de hauteur du point 1 sans aller au-delà de celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appentis.

4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées de teinte rouge brun,

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

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

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

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

5. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.

- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

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

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
3. Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UA11 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

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

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5. DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.
2. Sont interdits dans toute la zone toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...), notamment :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
 - Les constructions à usage forestier, industriel ou d'entrepôts, de centre de congrès et d'exposition.
 - Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - Les installations de camping et le caravaning,
 - Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
 - La création de nouveaux sites d'exploitation agricole.
 - L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les cinémas.
 - Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions ou installations liées à une activité agricole existante sous réserve de s'implanter à proximité du site existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, sous réserve d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autres que celles réservées au stationnement devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.
2. Les constructions devront respecter la marge de recul de 10 mètres telle que repérée au plan graphique. Ces dispositions s'appliquent pour toutes les occupations et utilisations du sol admises au sein de la zone hormis la création d'un abri de jardin par ténement.
3. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
 - Les réhabilitations, extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
 - Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire implanté en limite (d'un seul tenant ou constitué par plusieurs constructions ou annexes) ne pourra pas être supérieur à 9m.

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

3. De plus, dans le cas de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \geq H$).

L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \geq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

5. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement. Les piscines ne pourront être implantées en limite séparative.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction.

ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder

- 7 mètres pour les constructions d'habitation.
- 8 mètres de hauteur pour les autres constructions.

- 4 mètres pour les garages et annexes.

3. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appentis.

4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées de teinte rouge brun,

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

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

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

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

5. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

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

ARTICLE UB10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
4. Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UB11 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie

judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UB12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

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

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

5. DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UF

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone « UF » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, d'équipements et services publics ou collectifs compatibles avec la proximité de l'habitat.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations à caractère artisanal, commercial ou à usage d'activités économiques (et leurs annexes), sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les constructions annexes isolées seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20 m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.
- Les services publics et équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les activités de services liées à un service public, un équipement public ou d'intérêt collectif

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent respecter un recul par rapport à l'alignement d'au moins 6 mètres.
2. Toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.

ARTICLE UF4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment par l'établissement de murs coupe-feu ;
 - soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres.
2. En limite avec une zone UB les constructions devront respecter un recul d'au moins 5m.
3. Toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.

ARTICLE UF5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre deux constructions.

ARTICLE UF6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
4. Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UF8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte soit tournée vers l'intérieur de la zone. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, notamment en bordure avec les zones A et UB, par des dispositifs adaptés.

2. TOITURES :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse e constituant pas un lieu de vie.

La pente des toitures (hors toiture terrasse) sera comprise entre 35° et 55°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites accolées à des bâtiments principaux.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Les toitures des bâtiments seront de teinte brun rouge.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Sont interdits :

- les limitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...
- l'emploi du blanc ou de couleur criarde ou discordante

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m.

Sur les pourtours de la zone UF, les clôtures seront constituées de haies vives opaques, comportant 30% d'espèces persistantes et 70% de plants d'essences régionales (charmille, aubépine, ...) doublées ou non d'un grillage vert reposant sur un éventuel soubassement d'une hauteur maximum de 0,20 m.

Au sein de la zone, les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

Dans le cas de murs ou murets, ou soubassement, l'enduit côté voie publique est obligatoire.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UF9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Il est imposé 3 places de stationnement pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation de locaux ou les extensions de bâtiments existants entraînant la création de plus de 40 m² de surface de plancher.

3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

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

4. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

5. Aucune règle n'est fixée pour l'édification de construction annexe isolée.

ARTICLE UF10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propriété et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

2. Insertion dans le site :

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être de préférence constituée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

4. La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10% de la surface totale du terrain privatif.
5. les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 100 m² de surface.
6. Des dispositions différentes pourront être admises pour les services publics ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UF11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UF12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique,

sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

Les eaux usées industrielles doivent, le cas échéant, être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Toute précaution devra être prise compte tenu de la proximité de la nappe phréatique. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

ARTICLE UF13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UF14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à conditions particulières à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admis :

- Les services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces et activités de services hormis les cinémas, commerce de gros.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- Les dépôts nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement.
2. Toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général

(transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative,

2. En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de bâtiment implanté en limite ne pourra pas être supérieur à 12m.

3. Toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne devra pas excéder :
- 9m pour les constructions à vocation d'habitat.
 - 12m pour les autres constructions

3. Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1.GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2.TOITURES :

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

3.MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le chaume.

Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

4.CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront doublées ou non d'une haie vive constituée d'essence locale avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
5. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les dépôts et stockages, citernes de gaz ou de mazout visibles depuis le domaine public doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UE11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension

apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété où l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La **zone AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique et la proximité de l'habitat.
2. Sont notamment interdits dans toute la zone :
 - Les installations de camping-caravaning.
 - L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
 - Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les cinéma et centres de congrès et d'exposition.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, forestière, industrielle, ou d'entrepôts.
 - Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés.

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

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

incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autres que celles réservée au stationnement devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.
2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une limite séparative. En cas de logements groupés ou en bande, les constructions pourront s'implanter sur deux limites séparatives opposées.
En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire implanté en limite (d'un seul tenant ou constitué par plusieurs constructions ou annexes) ne pourra pas excéder 9m.
2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).
3. De plus, dans le cas de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq H$).
L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.
4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée

horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq H$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

5. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement. Les piscines ne pourront être implantées en limite séparative.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 4m pour les garages et annexes
- 7 m pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions
- 9 m pour l'habitat intermédiaire,

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité, de commerce ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des

formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogoatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas
- aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen :

- de toitures à pentes comprises entre 35° et 55°
- et / ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées de teinte rouge brun,

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les matériaux précités.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin et vérandas sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades des bâtiments doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLOTURES :

Sauf dispositions contraires précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

En limite avec les zones naturelles et agricoles les clôtures ne devront pas porter atteinte à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation de chaque zone.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
5. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
3. Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.
4. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les prescriptions paysagères prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.
5. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de 10% d'espace libres et de plantation, dont 5% d'espaces verts non imperméabilisés. Les espaces en attente ne sont pas pris en compte dans le pourcentage d'espace verts non imperméabilisés.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE AU11 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaire les **eaux pluviales souillées** (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 200mV d'un seul tenant.

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé pour les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que voies imperméables circulées nouvelles avec éventuellement à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur une limitation du débit acceptée et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...).

Dans le cas contraire, les aménageurs doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que celles des voies imperméables circulées nouvelles en respectant la réglementation existante.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

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

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au sein des secteurs identifiés sur les plans de zonage, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à charge positive, un dépassement des règles relatives à la hauteur est autorisé dans la limite de 30%.

ARTICLE AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

TITRE IV ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

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

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Est compris dans la zone A, le secteur particulier **Anc** inconstructible en raison du caractère potentiellement inondable des terres agricoles et de la volonté de préserver les corridors écologiques présents sur le territoire.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant que :

- habitation existante pouvant faire l'objet d'annexes et d'extensions
- bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cette zone est en partie traversée par les canalisations de transport de gaz Artère de Bourgogne VOISINES-ALLEREY et Artère du Val-de-Saône (et leurs zones de danger).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux opérations utilisées dans la zone
- Les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles
- Les habitations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite :

- o de 50m² de surface de plancher par construction principale d'habitation
 - o d'être implantés dans la zone délimitée au plan graphique
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage. En cas de changement de destination, la nouvelle destination doit répondre aux occupations admises au sein de la zone.
- Les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct, dépôts...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments agricoles.

2. Dans le secteur Anc, toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et qu'elles respectent le caractère du site.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.
2. Ce recul est porté à 4 mètres pour les annexes et extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise identifiée au plan de zonage.
3. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises
 - Contrairement aux dispositions générales, pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.
 - Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres.

2. La marge de recul est portée à 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan.

3. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour ;

- Contrairement aux dispositions générales, pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...) sans restriction d'emprise.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des bâtiments

Contrairement à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales, la hauteur des constructions se mesure en tout point du bâtiment, elle ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 3.5 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitat existants à la date d'approbation du PLU
- 12 mètres pour les autres constructions

2. Sous-sols : Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ;
- dispositifs nécessaires à

l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

- dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions agricoles.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat :

- les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

- lorsqu'il existant une pente, cette dernière doit être comprise entre 35° et 55°

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Exceptés pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées de teinte rouge brun,

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge.

Des dispositions différentes seront admises pour les extensions des constructions ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, les matériaux de toitures devront être identiques aux matériaux de la construction initiale.

Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin et les vérandas sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

4. CLOTURES :

Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert et/ou d'une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales). Dans le cas de la mise en place d'un grillage, un mur bahut (enduit coté voie publique obligatoire) n'excédant pas 60 centimètres de hauteur pourra être créé. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60 mètre.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

5. DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les dépôts doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

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

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions d'habitat (construction nouvelle ou changement de destination), il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m

- Largeur : 2,5 m

4. la création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

5. Pour les extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU, Il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30m² sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

6. Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage.

2. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être de préférence constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2. L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3. L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être

conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admises dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

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

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire et infiltrées autant que possible sur leurs fonds propres.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Il est recommandé d'enfouir les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...).

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte un secteur **Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités et de loisirs relatif à la cabane de chasse.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante pouvant faire l'objet d'annexes et d'extensions.

Cette zone est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz Artère de Bourgogne VOISINES-ALLEREY et Artère du Val-de-Saône.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Au sein de l'ensemble de la zone sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, écologiques et des paysages ainsi qu'au milieu environnant :

- Les constructions, dépôts, stockage et installations nécessaires à l'exploitation forestière compatibles avec la protection des terres naturelles.
- Les constructions, ouvrages, aménagements, dépôts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite :

- o de 50m² de surface de plancher par construction principale d'habitation
- o d'être implantés dans la zone délimitée au plan graphique
- La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.

2. Au sein du secteur Nc sont seules autorisées, les constructions, installations ou extensions à destination d'activités et de loisirs (notamment cynégétiques) sous réserve qu'elles respectent le caractère du site.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement, au sein du secteur Nc ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.
- soit dans le prolongement des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU.

2. toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..) sans restriction d'emprise.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- soit en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres.

2. toutefois, contrairement aux dispositions générales, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..) sans restriction d'emprise.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

Les dépôts et zones de stockage sont limités à 30% de la superficie de l'unité foncière au sein de laquelle ils sont implantés.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales. La hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser :

- Pour les constructions d'habitat : 6.5 m
- Pour les annexes des constructions d'habitat : 3.2m
- Pour les autres constructions : 5m

2. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

3. Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES :

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant

- d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux vérandas.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toiture à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

En cas de toiture à deux versant, la pente sera comprise entre 35° et 55°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf :

- pour les annexes édifiées en limite séparative,
- en cas d'extension de bâtiments principaux,
- si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures des bâtiments seront de teinte brun rouge (pour l'habitat notamment) ou vert.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdites les toitures :

- en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- en éléments métalliques non peints,
- en polyester ou en polyéthylène ondulé,
- en shingle ou en chaume.

3. MATERIAUX ET COULEURS

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc...

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- le blanc.

4. CLOTURES :

Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

Les clôtures devront être constituées par une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,20 m. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60m.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

5. DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les dépôts, doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

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

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
2. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et de préférence constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et R.113-2 et suivant du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N11 - ACCES ET VOIRIE**1. ACCES**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admises dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

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

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire et infiltrées autant que possible sur leurs fonds propres.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Il est recommandé d'enfouir les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone...).

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Dijon, le - 5 JUIL. 2010

Direction départementale des territoires

Le directeur départemental des territoires

Service de l'Eau et des Risques
Bureau Prévention des Risques Naturels et Hydrauliques

à

Affaire suivie par Rodolphe Bouillot
Tél. : 03.80.29.43.56
rodolphe.bouillot@cote-dor.gouv.fr

voir liste des destinataires

Objet : Informations sur les zones inondables du bassin de la Tille moyenne et modalités de prise en compte de cette connaissance

P. J. :

- Liste des destinataires,
- Cartes d'aléas de crue centennale modélisée des communes d'Arceau, Beire-le-Châtel, Magny-sur-Tille, Orgeux, Quetigny et Remilly-sur-Tille
- Note méthodologique pour l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Tille moyenne portant sur les communes d'Arc-sur-Tille, Bresse-sur-Tille, Chevigny-Saint-Sauveur, Couternon, Is-sur-Tille, Izier, Saint-Julien et Varois-et-Chaignot, une étude hydraulique globale visant à évaluer finement le risque d'inondation sur ce bassin a été commandée par la direction départementale des territoires de Côte-d'Or et réalisée par le bureau d'études HYDRATEC en 2014.

Soucieux d'améliorer également la connaissance de l'aléa inondation sur les communes non couvertes par un PPRi, mes services ont récemment procédé à un examen global des données disponibles sur votre territoire. Pour six communes (Arceau, Beire-le-Châtel, Magny-sur-Tille, Orgeux, Quetigny et Remilly-sur-Tille), cet exercice a permis d'affiner la carte des zones inondables par rapport aux précédentes études hydrauliques de référence (notamment l'étude SOGREAH de 2009).

Le présent courrier a donc pour objet de porter à votre connaissance ces nouvelles informations qui constituent désormais la connaissance actualisée de référence à prendre en compte dans l'aménagement du territoire et dans les décisions individuelles d'urbanisme pour ces six communes.

Aussi vous trouverez, en pièces-jointes, la ou les **cartes de zones inondables pour une crue centennale**, évènement de référence à retenir en urbanisme, susceptible d'impacter votre territoire.

Il convient que cette nouvelle connaissance intègre les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision (SCOT, PLU et cartes communales) en préservant de toute

urbanisation les zones fortement inondables ainsi que les secteurs naturels servant de champs d'expansion de la crue. Par ailleurs, cette connaissance des zones inondables devra être prise en compte dans les décisions individuelles d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) au titre de l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou de n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions tous projets de « nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Pour vous accompagner plus complètement dans cette démarche, mes services ont également élaboré une **note méthodologique** facilitant l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme aux projets d'urbanisme situés en zone inondable. Ce document est également joint à ce courrier.

Le bureau des risques naturels de la DDT se tient à votre disposition pour toute précision relative à ces éléments et à leur prise en compte.

Le directeur départemental des territoires,

Le directeur départemental des territoires

Jean-Luc IEMMOLO

LISTE DES DESTINATAIRES

Communes concernées:

- Arceau
- Beire-le-Châtel
- Magny-sur-Tille
- Orgeux
- Quetigny
- Remilly-sur-Tille

Syndicat Intercommunal de la Tille, de la Norges et de l'Arnison

EPCI concernés :

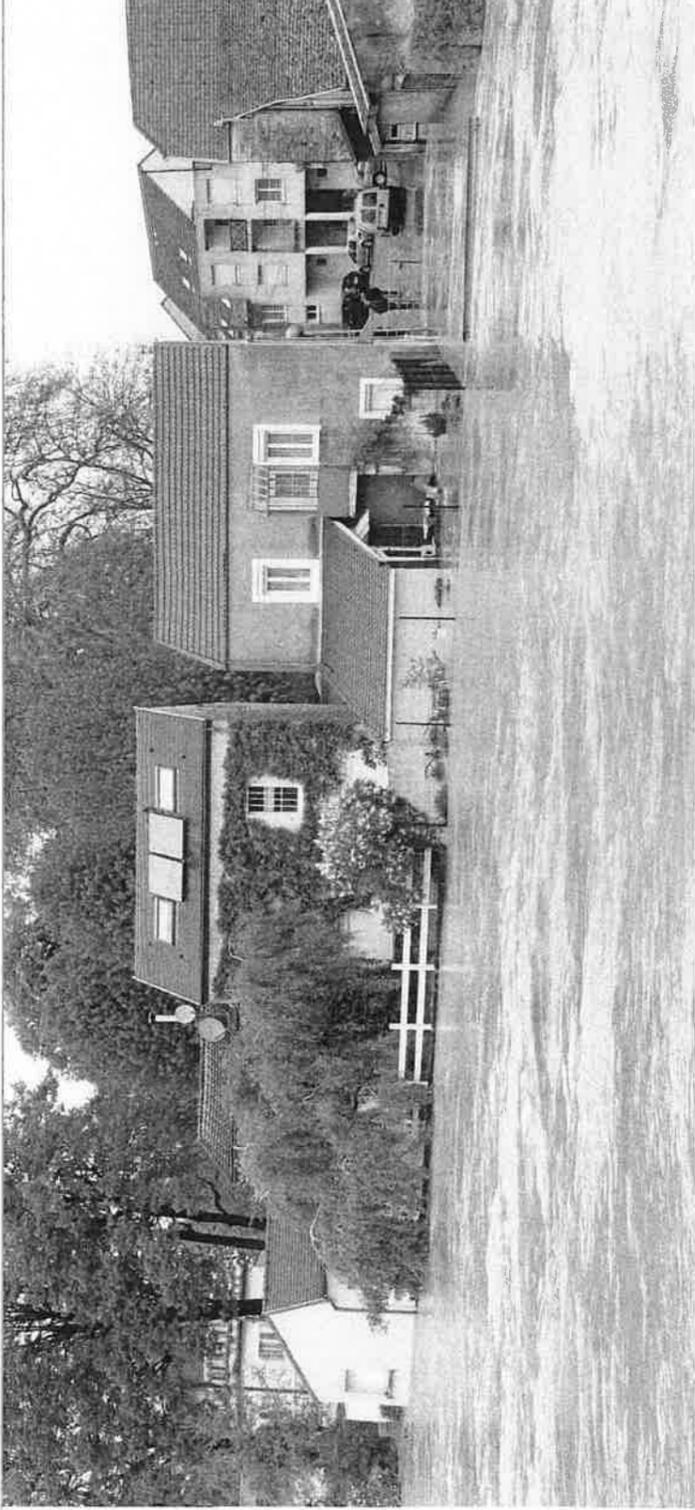
- *service en charge de la planification d'urbanisme*
- *service en charge de l'application du droit des sols (ADS)*

- Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois
- Communauté de Communes Norge et Tille
- Dijon Métropole

Autres structures concernées (pour instruction ADS ou pour information) :

- Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Val de Saône Vingeanne
- Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise
- Syndicat Mixte du SCOT du Dijonnais
- Syndicat Mixte du SCOT Val de Saône Vingeanne
- DDT de Côte-d'Or :
 - Service Préservation et Aménagement de l'Espace (SPAE) - Planification
 - Service Territorial (ST) - Pôle Urbanisme Opérationnel
 - Service Territorial (ST) - Centre Instructeur ADS Dijon

Aide méthodologique à l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone inondable



→ **Vocation de la note :**

La présente note méthodologique constitue un outil d'aide à la décision pour l'application de l'article d'ordre public R111-2 du code de l'urbanisme pour les projets d'urbanisme situés en zone inondable au bénéfice des mairies et des services en charge de l'instruction des droits des sols (ADS).

La prise en considération des éléments de cadrage apportés par cette note se conçoivent exclusivement au droit de zones inondables établies au moyen d'études hydrauliques fiables.

Par ailleurs lorsqu'un territoire est couvert par un plan de préventions des risques d'inondation (PPRi) il convient d'appliquer le règlement du PPRi et non ces éléments de cadrage.

→ **Parti pris :**

La présente note méthodologique veille à respecter la visée d'ordre public de l'article R111-2 en adaptant les éléments de cadrage rédigés au niveau d'intensité du risque rencontré.

Par ailleurs l'article R111-2 n'a pas vocation à se substituer aux outils de planification

(documents d'urbanisme) et de prévention (PPR) dans la mesure où ces outils d'aménagement du territoire visent à une meilleure maîtrise de l'urbanisation future en zone inondable et à la préservation des champs d'expansion de crues.

Les prescriptions retenues pour l'application de l'article R111-2 ne sont jamais plus strictes que les prescriptions des PPRi à connaissance et niveau de risque identiques. En effet les prescriptions édictées dans les PPR sont jugées déjà prendre en compte de manière satisfaisante le risque. Ce parti pris permet également une égalité de traitement des demandes d'urbanisme à l'échelle des territoires.

Certaines prescriptions émises au titre de l'article R 111-2 peuvent être néanmoins plus précises que les prescriptions équivalentes des PPR lorsqu'il a été jugé que leur rédaction dans les PPR était trop sujette à interprétation.

L'article R111-2 étant un article du code de l'urbanisme, les prescriptions retenues n'ont aucunement trait à des mesures constructives, comme cela peut parfois être le cas dans les PPR.

Par ailleurs les éléments de cadrage fournis ont vocation à faciliter l'instruction des

services en charge de l'ADS dans les cas courants les plus fréquemment rencontrés.

Ainsi dans le cas de projets plus singuliers, ceux-ci seront traités au cas par cas par l'instructeur en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur exposition aux risques.

→ **Territoires concernés :**

Comme indiqué précédemment, la présente note s'attache à définir un cadre d'application à l'article R111-2 pour les communes en zones inondables concernées par une étude hydraulique considérée comme fiable sans toutefois faire l'objet de PPRi (enjeux exposés limités ou bien PPR pas encore applicables).

Pour le territoire départemental il s'agit donc plus particulièrement des secteurs suivants :

- l'ensemble du bassin de la Vouge → étude hydraulique BRLi de juin 2017
- le bassin de la Tille moyenne → étude hydraulique préalable aux PPRi de la Tille amont de novembre 2014
- le bassin de l'Ouche → étude hydraulique préalable aux PPRi de l'Ouche de 2013

→ **La règle de rehausse à respecter**

Les rehausses à appliquer aux demandes d'urbanisme par niveau d'aléa sont les suivantes :

	Rehausse de 1^{er} plancher à respecter
Aléa faible (H < 50cm)	+ 50 cm / TN
Aléa moyen (50cm < H < 1m)	+ 1 m / TN
Aléa fort (H > 1m)	+ 1, 50 / TN au moins

→ **Les interdictions et prescriptions par niveau d'aléa****En zones d'aléa fort (hauteurs d'eau en crue contenues supérieures à 1m)**

Dans ces zones le principe d'inconstructibilité prévaut au regard de la forte exposition des biens et des personnes au risque d'inondation

Interdictions :

Tous les projets n'entrant pas explicitement dans le cas des autorisations ci-dessous sont interdits et en particulier :

- ✗ la construction de logements neufs ;
- ✗ les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou d'infrastructures de transport autorisés. Dans le cas des bâtiments autorisés, les remblais se limiteront à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage). Les pentes des talus seront à minima de 50 % ;
- ✗ la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés (sous-sols, parking souterrains...) ;
- ✗ la création ou l'extension d'établissements sensibles ;
- ✗ la création de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs ou la création aires de grand passage ;
- ✗ les changements de destination augmentant la vulnérabilité (ex : transformation d'un commerce ou de bureaux en maison d'habitation).

Autorisations :**A + 1.5m/TN au moins :**

- ✓ la sur-élévation de constructions existantes (logements, hébergements, activités, etc) à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité, en particulier des personnes ;
- ✓ l'extension ou la construction d'annexes à un bâtiment existant, limitée à 20m² d'emprise au sol, et ce, quelle que soit la technique de rehausse envisagée (remblais, pilotis...);
- ✓ la reconstruction, dans la mesure où celle-ci n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation, dans la limite de l'emprise au sol de la construction existante ;
- ✓ les installations d'épuration, si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas de les réaliser hors zone inondable.
- ✓ l'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage (hors bâtiments d'élevage type hors-sols qui sont interdits) nécessitant la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux. Ces extensions ou constructions ne sont autorisées que sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible ;
- ✓ les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics (hors établissements sensibles interdits au paragraphe précédent) et qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Aucune occupation humaine permanente ne saurait néanmoins être autorisée (ex : logements de fonction) ;

Sans obligation de respect de rehausse :

- ✓ les clôtures, sans murs bahuts, et totalement transparentes à l'écoulement ;
- ✓ les aménagements publics légers et limités en superficie (30 m²) notamment kiosque, auvent, WC publics ainsi que l'ensemble du mobilier urbain, à condition de les ancrer au sol ;
- ✓ les équipements d'infrastructures publiques (pylônes, coffrets, ...) à condition que les équipements sensibles de type électrique soient rehaussés d'au moins 1,5m de hauteur) ;
- ✓ les aires de stationnement à condition de ne pas remblayer et de ne pas créer d'obstacles à l'écoulement ;
- ✓ les car-ports et abris légers de superficie limitée à condition de ne pas remblayer, qu'ils soient ouverts sur au moins deux côtés pour laisser l'eau s'écouler et qu'ils ne servent qu'à abriter les véhicules ;
- ✓ les abris de jardins limités à 6m² d'emprise au sol, par unité foncière, à condition de les ancrer au sol ;
- ✓ l'extension des campings pour des emplacements de tentes uniquement, dans la mesure où leur création ne nécessite pas l'augmentation de surface des bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping ;
- ✓ l'aménagement d'auvents pour protéger les aires de stockage existantes à condition qu'ils soient ouverts sur au moins tout un côté ;

- ✓ la construction de piscines enterrées (pas de piscines hors-sols) à condition d'être matérialisées en surface (marquages visibles sur au moins 1,5m de hauteur) afin que les services de secours puissent apprécier ses dimensions ;
- ✓ les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

En zones d'aléa faible ou moyen (hauteurs d'eau en crue centennale inférieures à 1m)

Dans ces zones les projets d'aménagements et de constructions sont généralement autorisés moyennant le respect d'une certain nombre de prescriptions assurant la sécurité des biens et des personnes et n'aggravant pas la situation des écoulements à l'aval.

Néanmoins, et particulièrement pour des projets situés en aléa moyen, le principe de constructibilité sous prescriptions peut être remis en cause au cas par cas. En effet, si un projet est par exemple fortement vulnérable du fait de sa nature (ex : maison d'habitation) et de son exposition intense et récurrente à l'aléa (ex : parcelles inondables par des crues de faible période de retour car très proches du cours d'eau) ; qu'en plus il est considéré que la parcelle d'implantation remplit une fonction de zone naturelle d'expansion de la crue (ex : parcelle située en limite d'urbanisation), un refus peut être motivé au titre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Bien que chaque projet soit différent, la motivation d'un refus hors d'une zone d'aléa fort devra systématiquement s'appuyer sur un ensemble de critères cumulatifs attestant de la vulnérabilité du projet et de son impact négatif vis-à-vis de l'écoulement des crues.

En cas de doute sur un projet, il est fortement conseillé de solliciter l'appui du bureau de prévention des risques naturels et hydrauliques de la DDT de Côte-d'Or.

Interdictions :

- ✗ les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou d'infrastructures de transport autorisés. Dans le cas des bâtiments autorisés, les remblais se limiteront à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage). Les pentes des talus seront à minima de 50 %.
- ✗ la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés (sous-sols, parking souterrains...)
- ✗ la création d'établissements sensibles ;
- ✗ la création de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs ou la création aires de grand passage.

Autorisations :

Au-dessus de la cote de rehausse à déterminer conformément au § « la règle de rehausse à respecter » ci-dessus :

- ✓ la construction de bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement, leur extension et la construction d'annexes ;
- ✓ l'extension des établissements sensibles ;
- ✓ les reconstructions, dans la mesure où celle-ci n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation ;
- ✓ la création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté ;
- ✓ la création et l'extension des constructions existantes type commerces, artisans, entrepôts et locaux commerciaux et industriels, bureaux, établissements sportifs ;
- ✓ les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable (hors création d'établissements sensibles interdits au paragraphe précédent) ;
- ✓ l'extension ou la création de bâtiments agricoles ;
- ✓ les installations d'épuration, si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas de les réaliser hors zone inondable.

Sans obligation de respect de rehausse :

- ✓ les clôtures, sans murs bahuts, et totalement transparentes à l'écoulement ;
- ✓ les aménagements publics légers et limités en superficie (30 m²) du type kiosque, auvent, WC publics ainsi que l'ensemble du mobilier urbain, à condition de les ancrer au sol ;
- ✓ les équipements d'infrastructures publiques (pylônes, coffrets, ...) à condition que les équipements sensibles de type électrique soient rehaussés d'au moins 50cm de hauteur en aléa faible et d'au moins 1m de hauteur en aléa moyen) ;
- ✓ les aires de stationnement à condition de ne pas remblayer et de ne pas créer d'obstacles à l'écoulement ;
- ✓ l'aménagement d'auvents pour protéger les aires de stockage existantes à condition qu'ils soient ouverts sur au moins tout un côté ;
- ✓ les car-ports et abris légers de superficie limitée à condition de ne pas remblayer, qu'ils soient ouverts sur au moins deux côtés préférentiellement dans le sens d'écoulement ;
- ✓ l'extension des campings pour des emplacements de tentes et/ou caravanes, dans la mesure où leur création ne nécessite pas l'augmentation de surface des bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping ;
- ✓ les abris de jardins limités à 6m² d'emprise au sol, par unité foncière, à condition de les ancrer au sol ;

- ✓ la construction de piscines à condition d'être matérialisées en surface (marquages visibles sur au moins 50cm de hauteur en aléa faible et au moins 1m de hauteur en aléa moyen) afin que les services de secours puissent apprécier ses dimensions ;
- ✓ les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

Cas particulier du changement de destination

Les changements de destination ayant pour conséquence une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes sont autorisés (ex : transformation d'une habitation en commerce ou bureaux).

Dans les cas d'un changement de destination augmentant la vulnérabilité (ex : transformation d'une grange en maison d'habitation ou ERP, ...), le niveau de 1^{er} plancher du bâtiment devra être rehaussé à la cote réglementaire. Cependant, dans le cas où le respect de cette cote s'avère impossible sans modification majeure de la structure du bâti (ex : nécessité de sur-élévation de la toiture), une analyse au cas par cas devra être menée pour envisager les suites à donner à la demande.

Au-delà de ces prescriptions par niveau d'aléas, il est fortement recommandé d'inviter le pétitionnaire à :

- réaliser la construction de bâtiments sur vide sanitaire ouvert, aéré et vidangeable ;
- mettre en place des clapets anti-retour sur le réseau d'assainissement ;
- assurer l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves ;
- mettre hors d'eau les installations électriques et de chauffage (pour les projets de changements de destination par exemple).

Glossaire

- **Etablissements sensibles** : un établissement sensible est un établissement dont les installations ou les personnes accueillies sont particulièrement vulnérables en cas de survenue d'un risque majeur. Ces établissements sont généralement traités de façon spécifique et prioritaire en cas de crise. Il s'agit par exemple des établissements scolaires, de « centres » de soins (cliniques, maisons de retraite, etc.), d'organes stratégiques (centre de secours, mairie, réseaux, etc.), d'entreprises à haut risque environnemental ou économique, etc.
- **Changement de destination** : changement d'affectation d'un bâtiment. Ex : transformation d'un bâtiment d'activité en logements ou le contraire.
- **Réduire / augmenter la vulnérabilité** : réduire / augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens exposés au risque.
- **Changement de destination et réduction de la vulnérabilité** : sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, par exemple la transformation d'une remise en logement.

Pour apprécier l'évolution de la vulnérabilité dans le cadre d'un changement de destination, il conviendra de prendre en considération la hiérarchisation de vulnérabilité par ordre décroissant suivante :

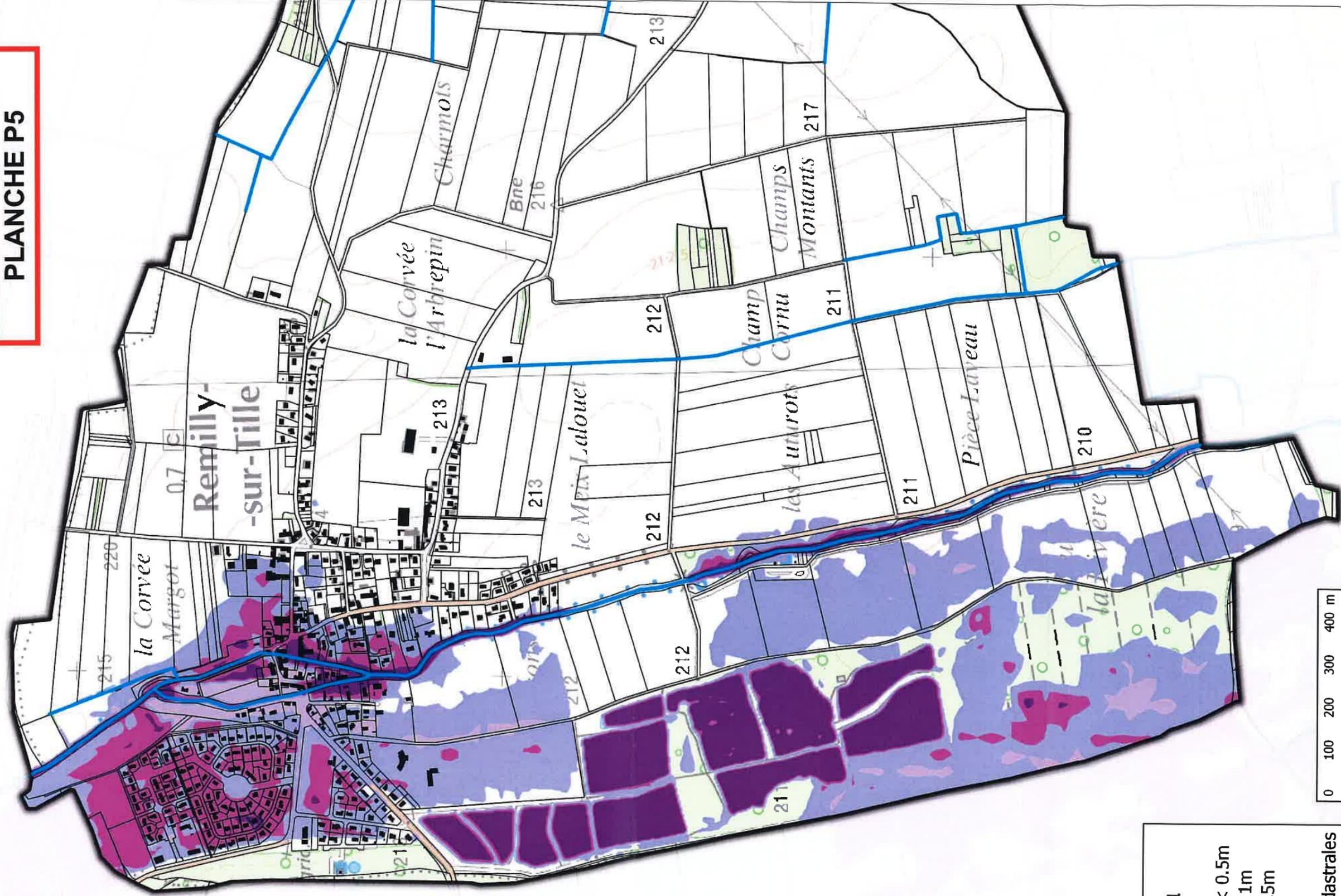
- 1 – les établissements sensibles
- 2 – les locaux de logements
- 3 – les locaux d'activités
- 4 – les locaux de stockage

Aussi, tout projet consistant à passer d'un usage à un autre situé plus haut dans la hiérarchie définie ci-dessus sera considéré comme une augmentation de la vulnérabilité.

- **Emprise au sol** : c'est la surface qu'occupe un bâtiment au sol, que cette surface soit close ou non. Par exemple, une terrasse soutenue par des piliers correspond à une surface non close constituant de l'emprise au sol ; par contre, un balcon en surplomb sans piliers porteurs, ne constitue pas d'emprise au sol et il en est de même pour les débords de toit.



PLANCHE P5



Hauteur d'eau

-  H < 0.02m
-  0.02m < H < 0.5m
-  0.5m < H < 1m
-  1m < H < 1,5m

 Bâti

 Parcelles cadastrales

 Cours d'eau

