



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

géo.habitat
stratégies urbaines

biotope

capla
ARCHITECTURE

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
CÔTE-D'OR



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Elaboration du PLU du 2 juin 2009
Révision générale du 11 septembre 2025

Règlement écrit

Date : 11/9/25
Le Maire,

Marcel Palluçon
Yatli



PIÈCE N° : 1 2 3 4 5

VILLE DE
GENLIS



Préambule	5
Dispositions générales	6
Zone urbaine (U)	36
Zones Ua, Ub.....	37
U1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	37
U2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	40
U3. Equipements, réseaux.....	47
Zone Ue	50
UE1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	50
UE2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
UE3 Equipements, réseaux.....	57
Zone UL.....	60
UL1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	60
UL2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
UL3 Equipements, réseaux	67
Zone Uz.....	70
UZ1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	70
UZ2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
UZ3 Equipements, réseaux	79
Zone A urbaniser (1AUZ).....	82
Zone 1AUZ.....	83
1AUZ1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	83
1AUZ2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
1AUZ3 Equipements, réseaux	90
Zone agricole (A).....	93



A1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	93
Zone naturelle (N)	103
Zones N et Nc	103
N1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	103
N2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
N3. Equipements, réseaux.....	111
Lexique	113



PREAMBULE

Conformément au Code de l'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Genlis organise un droit à bâtir au sein de quatre types de zones :

- La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services, et activités divers, compatibles avec l'habitation.
- La **zone AU** (à urbaniser) qui vise à ouvrir à l'urbanisation, à court ou moyen termes, des secteurs.
- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. La zone N comprend un sous-secteur Nc pour les secteurs de carrières.



DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire de Genlis.

Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Genlis. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de Genlis couvert par le PLU :

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

- **Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme** : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- **Article L.111-7 du Code de l'Urbanisme** : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »



- **Article L.111-8** : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- **Article L.111-10** : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Desserte

- **Article L.111-11** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque

les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. ».

- **Article L.111-12** : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »
- **Article L.111-13** : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par



l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-20** : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

- **Article L.111-14** : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

- **Article L.111-15** : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- **Article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

- **Article R.111-22** : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;



- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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. »

Performances environnementales et énergétiques

- **Article L.111-16** : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration

préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (cf. article R-111-23).

- **Article L. 152-5** : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
 - 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.



- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.
- **Article L. 152-5-1** : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »
- **Article L. 111-16** : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme,

des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

- **La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.**
- **Article L.111-17** : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
 - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;



2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

- **Article L.111-18** : « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »
- **Article L.111-18-1** :
 - I. « Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur

évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.
- III. Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.
- IV. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour



les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation. »

- **Article R.111-23** : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils. »
- **Article R.111-24** : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

- **Article L.111-19** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »
- **Article L.111-20** : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image



animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

- **Article L.111-21** : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

- **Article L.111-23** : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

- **Article L.111-25** : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

- **Article R.111-31** : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Camping

- **Article R.111-32** : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »
- **Article R.111-33** : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

- **Article R.111-34** : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le



document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».

- **Article R.111-35** : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Parcs résidentiels de loisirs

- **Article R.111-36** : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Habitations légères de loisirs

- **Article R.111-37** : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »
- **Article R.111-38** : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »
- **Article R.111-39** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. »



Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- **Article R.111-40** : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Résidences mobiles de loisirs

- **Article R.111-41** : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- **Article R.111-42** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction



antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

- **Article R.111-43** : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- **Article R.111-44** : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux

donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

- **Article R.111-45** : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »
- **Article R.111-46** : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Caravanes

- **Article R.111-47** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »



- **Article R.111-48** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
 - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

- **Article R.111-49** : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

- **Article R.111-50** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

- **Article R.111-51** : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.



- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comte (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'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du Patrimoine).

En application des articles L. 531-14, R. 531-8 et R. 531-9 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comte (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tel. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

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".

Conformément à l'article R.523-8 du code du Patrimoine : "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."

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire de Genlis, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal (– annexe 1 du document 4).
- L'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore



des infrastructures de transports terrestres (document 4 du PLU – annexe 7).

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

Les zones urbaines (U)

La zone U concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Genlis en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La zone Urbaine comprend plusieurs secteurs :

- Ua : zones les plus denses (centre ancien)
- Ub : secteur résidentiel plus récent ;
- Ue : secteur d'équipements ;
- Ul : secteur de loisirs, appliqué au lac de Genlis ;
- Uz : secteur d'activités économiques.

La zone à urbaniser (AU)

- La **zone 1AUz** (à urbaniser) prévoyant l'extension urbaine du bourg pour le développement économique de l'entrée Sud de Genlis.

Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Les zones naturelles (N)

La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts ; de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un sous-secteur Nc pour les secteurs de carrières.

Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2) et sont soumis aux prescriptions inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (*annexe 5 du présent document*).

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers, constitutifs du cadre naturel de Genlis se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)



Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignements à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Il est recommandé de conserver un périmètre suffisant (15 mètres minimum) autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont évités dans ces périmètres.

- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Seuls peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, rester perméables. La création d'aires de stationnement perméables aux eaux de pluie est également autorisée.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.
- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.



Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes. Se référer à l'annexe 3 du présent document.

Entretien des berges

L'entretien des berges est obligatoire. Il revient aux propriétaires riverains des berges. Le Code de l'environnement précise cela au travers de ses articles Article L. 215-2 et L. 215-14 de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales reste de la responsabilité du pétitionnaire.

Infiltration des eaux pluviales

Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être traitées et gérées à la parcelle. Les projets doivent donc prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, de façon à viser l'infiltration ou la gestion à la parcelle a minima des 10 premiers millimètres, et jusqu'à une pluie de période de retour 50 ans.

Lorsque les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux

possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Ces règles reprennent les éléments mentionnés dans le règlement du SAGE de l'Ouche.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Ces installations et aménagements ne devront pas être visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Lutte contre le moustique tigre

Il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue



et du zika. Le rayon d'action du moustique tigre se limite à environ 100 mètres autour de son gîte.

Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes. Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes :

Pour les terrasses sur plot :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contrepente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage. L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :

- Il faut faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.

- Il faut réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.
- Il convient de supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

- Il faut éviter la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.
- Il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité.

Pour les bacs de relevage :

- Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau. La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvetage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnant dans l'équipement.
- Il faut réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive). Il faut installer des



moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

Pour les coffrets techniques :

- Les coffrets techniques sont des cuvetages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées. Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faufilant à travers, l'écartement entre les plaques (1 mm de jeu étant suffisant).
- En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant. La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

Pour les toitures terrasses :

- Il faut éviter la stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture terrasse occasionnée par une contrepente, d'une dépression résultant d'une malfaçon et/ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.
- Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Il convient d'installer des pissettes en un point bas au ras du sol.
-

Pour les vides sanitaires :

- Il faut faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.
- Il faut rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Il faut aussi réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Enfin, il faut installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

Pour les déshuileurs :

- Il convient de faire attention à l'infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.
- Il faut s'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux déshuileurs et équiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'atteindre l'eau.



Autres :

- **Rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;**
- Mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider au moins 1 fois par semaine ;
- Entretenir régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1^{er} avril de chaque année ;
- Utiliser des prédateurs de larves comme les poissons dans les bassins.

Article 5 – Dispositions générales applicables à certains travaux

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de Genlis est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Édification ou modification des clôtures

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire de Genlis est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone,

l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de Genlis ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

Habitations situées à moins de 500 mètres d'une gare

Article L. 151-36 du Code de l'urbanisme : « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »



Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). Ces ouvrages correspondent en effet à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.»

En exception aux dispositions spécifiques des articles 3.2 de chacune des zones du PLU, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

En exception aux dispositions spécifiques des articles 3.2 de chacune des zones du PLU, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ouvrages de transports de gaz naturel

Les interdictions et règles d'implantation associées à la

servitude d'implantation et de passage 13 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) ;

Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité ;

L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages de transport de gaz (Art. R. 555-30-1. — I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

Coupes et abattages d'arbres

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que pour les haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L. 113-2 du Code de l'urbanisme) dans les zones recensées au Plan des servitudes, les coupes et abattages d'arbres sont en principe soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Article 6 – Dispositions relatives au métabolisme territorial

Le métabolisme territorial gère les échanges entre la nature et l'espace urbanisé. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre



capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur.

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

Sur l'ensemble de la commune, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation :

- Préalablement à toute démolition ;

- Pour toute modification de clôture ;
- Toute coupe ou abattages d'arbres, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L113-2 du Code de l'urbanisme) dans les zones recensées au Plan des servitudes. (DP)

Article 7 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

Genlis est concernée par :

- Un risque d'inondation par débordement de l'Ouche, de la Tille et de la Norges ;
- Un risque industriel ;
- Un risque lié au barrage ;
- Un risque de sismicité faible ;
- Un risque de transport de matières dangereuses de surface (voie ferrée) ;
- Un risque de canalisations de transport de matières dangereuses
- Un risque de retrait gonflement des argiles ;



Le risque d'inondation par débordement de rivières

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juin 2014 (cf. annexe du PLU).

Genlis fait également partie du Territoire à Risque Important (TRI) de Dijon, qui regroupe la commune de Dijon et 13 communes de son bassin de vie.

Tout remblaiement et tout endiguement non justifié par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés, de type centre urbain ancien, sont interdits.

Règles applicables pour les constructions prévues en zone de nuisances sonores (annexe 7 du PLU)

Par ailleurs, la commune de Genlis est traversée par trois voies de communication intégrées dans le classement sonore de l'arrêté départemental portant classement sonore des infrastructures en Côte-d'Or du 25 septembre 2012 :

- l'autoroute A39 classée en catégorie 2 (nuisances sur 250 m de part et d'autre de la route) ;
- la route départementale D905 classée en catégorie 2 au nord du centre-ville et classée en catégorie 3 (nuisances sur 100 m) en traversée du tissu urbain ;
- la voie ferrée en catégorie 2 passant au centre-ville et dans le nord du territoire (nuisances sur 250 m).

Les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au présent PLU (annexe 7). Cette pièce comporte les dispositions relatives

à l'isolation acoustique des constructions à usage d'habitation, les hôtels et les établissements d'enseignement et de santé.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (annexe 6 du PLU – document 4).

Les risques technologiques :

Selon la DREAL, 8 établissements ont une activité classable dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, dont 2 soumis à enregistrement, 6 soumis à autorisation : Genlis Métal SAS, Maggioni SA (Pennequin), PPG Architectural, Sepacolor, SEPALUMIC INDUSTRIES, Smictom DE LA Plaine Dijonnaise, et parmi ces 6 : 1 établissement SEVESO : ID Logistics (seuil bas).

Le risque de canalisations de transport de matières dangereuses (annexe 1 du PLU – document 4)

Genlis est impactée par une canalisation de gaz traversante et deux canalisations de gaz non traversantes mais dont les effets impactent la commune :

- Canalisation traversante de transport/distribution de l'artère Val de Saône ;



Dans cette zone non aedificandi et non sylvandi, NaTran est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle d'une canalisation est interdite dans la bande de servitude. Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, NaTran est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

- Canalisation non traversante de transport Artère Bourgogne ;
- Canalisation non traversante de transport Magnny-Champvans-Izier.

- Une canalisation annexe associées aux ouvrages de transport de gaz impacte également le territoire.

Pour chaque demande de certificat d'urbanisme opérationnel ou d'autorisation d'urbanisme risquant d'impacter une canalisation, NaTran doit obligatoirement être consulté.

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs servitudes d'utilité publiques.

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de NaTran est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Article 8 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation



Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées figurent aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*).

Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en *annexe 9 (document 4 du PLU)*. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux est institué sur la commune par délibération du 14/09/2022.

Article 9 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des



conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. » Les périmètres de réciprocité agricole applicables à l'approbation du PLU se situent en *annexe 8 du PLU (document 4)*.

Article 10 – Vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions des articles suivants :

- Art. 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».
- Art. 679 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance (0,6 m) ».

De façon à permettre la bonne application de ces articles, il est interdit dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme de créer une baie permettant les vues ou ouvrante :

- donnant vue droite sur une parcelle voisine si celle-ci se situe à moins d'1,90 mètre de la limite parcellaire ;
- donnant une vue oblique sur une parcelle voisine si celle-ci se situe à moins 60 centimètre de la limite parcellaire.

Les règles précédentes ne sont pas applicables lorsqu'une servitude de passage existe sur la propriété voisine ou si la voie située entre la parcelle objet du projet et la propriété voisine sur laquelle s'exerce la vue, est publique.

Respecter les servitudes de vue légales ne vous garantit pas de ne pas causer un trouble de voisinage pour perte d'intimité par la création de vues plongeantes plus lointaines que celles décrites ci-avant.

Article 11 – Destination des constructions

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;



- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 21 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :



- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la



location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des

constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.



ZONE URBAINE (U)

La zone U concerne les secteurs urbains structurés existants. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, extensions, annexes, changements de destination et densification des parcelles déjà bâties.

La zone U comprend 5 sous-secteurs :

- Ua : centre-ancien ;
- Ub : secteur à dominante résidentielle ;
- Ue : secteur d'équipements ;
- Ul : secteur de loisirs, appliqué au lac de Genlis ;
- Uz : secteur d'activités économiques.

Le lexique du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les « **dispositions générales** » de ce présent document s'appliquent au sein des zones U.

Il est rappelé que la zone U est concernée par la servitude relative au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRni) de l'Ouche, Tille aval et affluents.



Zones Ua, Ub

U1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

U1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

La zone Ua comprend deux sous-secteurs : Ua1 correspondant au centre ancien, majoritairement composé de vieilles bâtisses, et Ua2 correspondant au centre-ville, sur laquelle est conduite l'opération d'aménagement ZAC Cœur de ville inscrite dans le dispositif Petites Villes de Demain.

La zone Ub correspond quant à elle à un secteur résidentiel.



		ZONES Ua Ua1 et Ua2			ZONE Ub		
		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X				X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hotels		X			X	
	Autres hébergements touristiques		X			X	
	Cinéma		X			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Equipements sportifs		X			X	
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X			X
	Entrepôt		X			X	
	Bureau		X			X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X
	Centre de congrès et d'exposition		X				X



U1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Dans les sous-destinations autorisées « sous-condition », **toute activité susceptible de générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances vibratoires ou sonores, olfactives, visuelles, des circulations routières et du stationnement pourra être interdite.**

Les destinations autorisées sous conditions doivent prévoir les modalités de stationnement nécessaires.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les entrepôts sont limités à 150 m² d'emprise au sol.

Pour la destination Artisanat et commerce de détail en secteur UB : les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à **l'Article 8 des Dispositions Générales** du présent règlement.

Règles spécifiques concernant le linéaire commercial à préserver

La réglementation graphique indique le linéaire commercial concerné par les dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent aux constructions situées face à ce linéaire commercial ou à l'angle de celui-ci, y compris si l'une des deux voies n'est pas protégée. Ces constructions doivent -ci doivent respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations ou sous-destinations suivantes, dès lors que le règlement de la zone les autorise :
 - l'artisanat et commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - autres équipements public (parking, etc..).

Toute autre sous-destination est interdite.

- Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

La démolition d'un bâtiment est possible, même sans reconstruction. En cas de reconstruction d'un bâtiment à destination autre que équipements d'intérêt collectif et services publics, la reconstruction devra respecter les dispositions applicables aux nouvelles constructions.



U2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A noter l'OAP La Vaise précise une implantation particulière vis-à-vis de la voie ferrée.

U2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

➡ Zones Ua

Les constructions et extensions s'implanteront soit :

- en limite,
- ou avec un recul d'au moins 1 mètre de l'emprise publique,
- ou dans l'alignement de la construction principale du plus proche voisin.

En secteur Ua2 : Des dispositions particulières s'imposent dans l'OAP 'Centre-Ville', une marge de recul est imposée sur un secteur spécifique selon une règle $D=H$. Sa valeur se définit selon la hauteur H du bâtiment déjà existant. La distance D s'apprécie ensuite par rapport aux limites de la parcelle déjà bâtie.



➤ Zone Ub

Les constructions et extensions s'implanteront soit :

- avec un recul d'au moins 4 mètres de l'emprise publique,
- ou dans l'alignement de la construction principale ou de celle du plus proche voisin.

Dispositions particulières pour les sites proches des voies ferrées :

Les constructions peuvent s'implanter avec un retrait par rapport à l'emprise publique ferroviaire :

- De 15 mètres pour les logements,
- De 3 mètres pour les annexes non accolées, non habitables.

Une dérogation pourra être accordée pour des impératifs techniques ou pour des emprises publiques éloignées de la voie ferrée.

Dispositions particulières vis-à-vis des équipements publics :

Il est imposé un recul d'au moins :

- 3 mètres pour les équipements sportifs,
- 15 mètres du cimetière.

Disposition relative aux cours d'eau :

Pour rappel, la zone est concernée par une servitude de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages.

Pour les parcelles non concernées par cette servitude, un recul d'au moins 6 mètres doit être respecté par rapports aux rives et cours d'eau.

Dispositions particulières pour les annexes :

Elles s'implanteront soit :

- en limite si la construction principale est elle-même déjà en limite,
- sinon à minimum 4 mètres de l'emprise publique.

Une dérogation pourra être accordée pour des impératifs techniques.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

➤ Zone Ua

Les constructions (hors annexe) seront implantées en limite séparative et/ou en respectant une distance de 1,5 mètre minimum.

Une disposition particulière est prévue en **secteur Ua2** dans le cadre de l'OAP Centre-ville. Un trait de limite séparative est identifié dans cette OAP :

- Par rapport à ce trait, l'implantation de constructions sur limite est interdite,
- Par rapport à ce trait, le retrait par rapport au trait de limite est égal à au moins la hauteur de l'égout des toits ou à l'acrotère de la construction projetée.



➔ **Zone Ub**

Les constructions (hors annexe) peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Les annexes aux constructions s'implanteront en limite séparative ou en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Les piscines et bassins d'agrément, margelles comprises, devront respecter au moins 1 mètre de recul par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescription particulière. Se référer aux normes Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Emprise au sol maximale des constructions – Coefficient de végétalisation

En sous-secteur Ua1 et Ub :

Unité foncière (en m²)	Moins de 400 m²	De 400 à 700 m²	Plus de 700 m²
Espace perméable ou végétalisé minimal (en % de l'emprise foncière)	20 %	25 %	30 %
Dont espace de pleine terre (en % de l'emprise foncière)	15 %	17,5 %	20 %

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre de parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU.

En sous-secteur Ua2 :

Obligation d'un minimum de 15% d'espaces en pleine terre sur l'ensemble de la zone.



Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel est définie dans le plan annexé à ce règlement 'annexe n°4 Plan thématique'.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 3,7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

U2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes)

doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions repérées sur le plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme concernant la protection du patrimoine bâti villageois devront respecter les principes définis dans le document annexé.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles, modifications de pente ou de nivellement exagérées et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites sauf lorsqu'elles sont exigées dans le cadre d'une obligation de réhausse imposée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation.

Les extensions de type vérandas, jardin d'hiver, ... devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Sur les constructions neuves, la pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Les dispositifs de climatisation (bloc moteur principalement) et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Une dérogation pourra être autorisée pour impératif technique sous condition de prévoir une intégration paysagère ou d'un dispositif masquant l'installation.



Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...) doivent être intégrés dans la construction des clôtures ou à une composition végétale, en privilégiant leur dissimulation (modénatures, teintes).

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi).

Façades et ouvertures

La coloration des joints ou enduits, les badigeons, peintures, et menuiseries autorisées est définie dans en annexe du PLU 'annexe n°12 Nuancier façades et menuiseries'.

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.

En dehors des équipements publics, les peintures et enduits de tons 'criards' (couleurs vives) sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

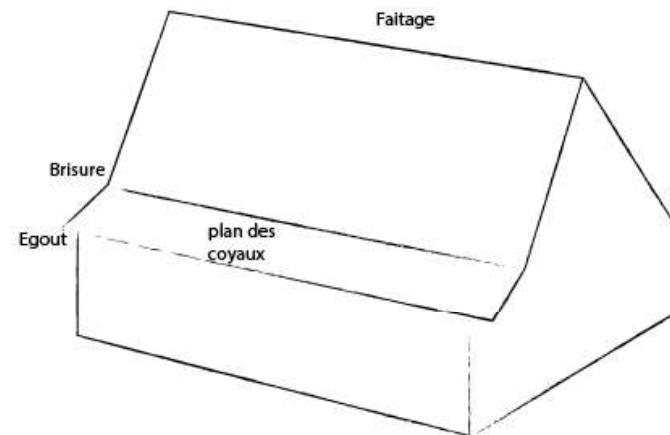
Toitures et couvertures

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés.

➡ Principes généraux

Une harmonie avec les constructions voisines devra être proposée.

Les toitures à pans doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes). La pente de toiture sera de minimum 35 % hors prolongement de coyaux et annexes.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente



un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture visible depuis l'emprise publique ;

- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

Teintes de toiture :

Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect soit de la tuile, soit de l'ardoise, hors annexes. Les coloris seront dans les gammes de rouge vieilli, le noir et le gris anthracite sont autorisés. Des exceptions pourront être autorisées pour les annexes ou extensions.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle et s'inscrire dans la composition générale du bâtiment.

Clôtures

Pour rappel, des dispositions particulières sont prévues pour les clôtures situées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation. L'article qui suit concerne les clôtures situées en dehors de ces espaces.

Une déclaration préalable est à adresser en mairie préalablement à tous les travaux de clôture.

Les haies devront être d'essences locales, pluristratifiées et mellifères. Cf annexe n°3

Les brises vues, canisses et haies artificielles sont interdites.

➤ En front de rue

La hauteur totale maximale de tous les éléments constitués doit être de deux mètres.

La clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur surmonté ou non de grille ou de lisses (espacées d'au moins 10 cm),
- Soit d'un muret surmonté de grille ou de lisses (espacées d'au moins 10 cm),
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Lorsque la clôture est constituée de murs, ceux-ci doivent être pleins. Les murs de clôture constitués de gabions sont interdits.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits en jointement ou en totalité des deux côtés. Les enduits devront obligatoirement être réalisés dans l'année de création de la clôture. Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.



Les clôtures ne pourront être supérieures à 1,60 mètre de hauteur pour les murs, mesuré depuis la côte de fond de trottoir, sauf prolongement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait plus élevée. Les poteaux ou piliers de portail et portillon pourront atteindre jusqu'à 1,80 mètre de hauteur (chapeaux, pointes diamants et autres inclus).

Il sera possible de surmonter d'un dispositif en claire voie (grilles rigides, lisses espacées de 10 cm...) au-delà de la limite d'1,60 m de mur de clôture.

Les couleurs devront respecter le référentiel couleur en annexe du présent règlement.

➞ En limite séparative

Les clôtures ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur, mesurées depuis le terrain naturel.

Les enduits devront obligatoirement être réalisés des deux côtés dans l'année de création de la clôture.

➞ En limite de zone A ou N du PLU

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et d'essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm). Les murs pleins sont interdits.

U2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Rappel, l'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitat définit des normes en matière de stationnement de cycles.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres avec un accès et la giration nécessaire. Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage).

En cas de travaux sur des bâtiments existants :

- ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées,
- portant sur démolition-reconstruction d'un bâtiment principal de surface inférieure ou égale à la précédente construction, aucune condition de stationnement n'est imposée.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement.



Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

En sous-secteur Ua1 et Ub :

Surface de plancher dédiée à l'habitation Par logement par unité foncière	Nb de place de stationnements a minima
Moins de 40 m² (inférieur strict)	1
De 40 à 120 m² (supérieur strict)	2
De 120 m² à 170 m² (supérieur strict)	3
Plus de 170 m²	1 place supplémentaire par tranche de 70 m²

En sous-secteur Ua2 :

1 place minimum par logement et 0,7 places pour les logements seniors sont à prévoir à minima.

Pour toute opération, 20% de places de stationnement aériennes devront être perméables, et un arbre devra être planté pour 6 emplacements de stationnement.

Les aires de stationnements seront divisées par des rangées d'arbres et de haies.

U3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

U3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.



➔ Accès sur la voie publique

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

U3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 11 du dossier de PLU (document 4).

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.



Eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Électricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Zone Ue

UE1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.



		ZONE Ue		
		Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hotels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte			X
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	



UE1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Dans les sous-destinations autorisées « sous-condition », **toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.**

La création de bureaux est autorisée à condition de prévoir les modalités de stationnement nécessaires.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités et/ou des équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction).

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à **l'Article 8 des Dispositions Générales** du présent règlement.

UE2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.



En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexe) peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en respectant une distance de **1,5 mètre minimum**.

Les annexes (abris de jardins, piscines, ...) aux constructions principales devront observer un recul d'au moins **1 mètre par rapport à la limite séparative**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescription particulière. Se référer aux normes Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel est définie dans le plan annexé à ce règlement 'annexe n°4 Plan thématique'.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **3,7 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère**.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

UE2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes criardes y compris le blanc pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs



couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions repérées sur le plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme concernant la protection du patrimoine bâti villageois devront respecter les principes définis dans le document annexé.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les extensions de type vérandas, jardin d'hiver, ... devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie dans le cas d'une construction neuve.

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNI).

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

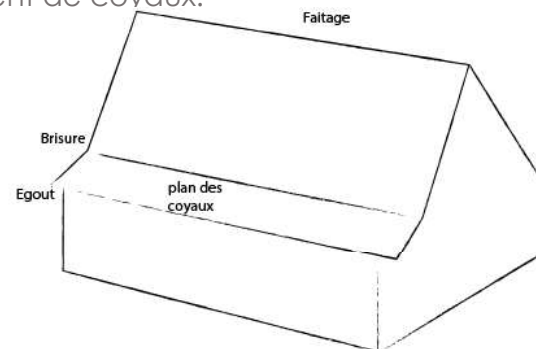
Toitures et couvertures

Ne sont pas concernées les destinations suivantes :

- Commerce et activités de service (hors commerce de gros et cinéma),
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

➔ Principes généraux

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35 %, hors prolongement de coyaux.



Les toitures plates et les toitures monopentes devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Clôtures

Lorsque la clôture est constituée de murs, ceux-ci doivent être pleins et enduits en totalité ou en jointement des deux côtés. Les murs de clôtures constitués de gabions sont interdits.

➤ En limite de zone A ou N du PLU

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et d'essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm). Les murs pleins sont interdits.

UE2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Stationnement

Rappel, l'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitat définit des normes en matière de stationnement de cycles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.



Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.



UE3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

UE3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.

➡ Accès sur la voie publique

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise totale des voies à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



UE3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 11 du dossier de PLU (document 4).

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Électricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.



La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Zone UL

UL1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UL1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.



		ZONE UL		
		Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hotels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte			X
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



UL1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Dans les sous-destinations autorisées « sous-condition », **toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.**

La création de bureaux est autorisée à condition de prévoir les modalités de stationnement nécessaires.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à **l'Article 8 des Dispositions Générales** du présent règlement.



UL2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les secteurs concernés par un risque de pollution des sols, des études seront nécessaires pour s'assurer de la compatibilité des sols avec l'usage envisagé.

UL2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions (hors annexe) seront implantées avec un recul **de 10 mètres minimum**.

Les annexes (abris de jardins, piscines, ...) aux constructions principales devront observer un recul d'au moins **1 mètre par rapport à la limite séparative**.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescription particulière. Se référer aux normes Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel est définie dans le plan annexé à ce règlement 'annexe n°4 Plan thématique'.



La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **3,7 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère**.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

UL2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes criardes y compris le blanc pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs

couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les extensions de type vérandas, jardin d'hiver, ... devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi).

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.



Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

➔ Principes généraux

Les toitures plates et les toitures monopentes devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture visible depuis l'emprise publique ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à

condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Clôtures

Lorsque la clôture est constituée de murs, ceux-ci doivent être pleins et enduits en totalité ou en jointement des deux côtés. Les murs de clôtures constitués de gabions sont interdits.

UL2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Rappel, l'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitat définit des normes en matière de stationnement de cycles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.



50% des places devront être perméables. Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.



UL3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

UL3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.

➡ Accès sur la voie publique

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



UL3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définis ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 11 du dossier de PLU (document 4).

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.



La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Zone Uz

La zone UZ comprend un secteur UZa correspondant au secteur de la ZA de la Tille où le logement est interdit.

La zone est concernée par une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG), figurée par une trame spécifique dans l'Orientation d'Aménagement 'Entrée-Sud' ainsi que sur le règlement graphique. Ce PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Disposition prévue par l'article L. 151-41 al.5 du Code de l'Urbanisme.

UZ1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UZ1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au UZ1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Site concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

Dans les limites du PAPAG institué dans la zone, toute construction nouvelle est interdite, soit 0 m2

Pour les constructions déjà existantes au moment de l'approbation du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection.

Cette servitude est instituée pour une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.



		ZONE Uz			secteur Uza		
		Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros		X			X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X		
	Hotels	X			X		
	Autres hébergements touristiques	X			X		
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X		
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Lieux de culte			X			X
	Equipements sportifs	X			X		
	Autres équipements recevant du public	X					X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X			X		
	Entrepôt		X			X	
	Bureau	X			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



UZ1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Dans les sous-destinations autorisées « sous-condition », **toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel proche au regard des nuisances vibratoires ou sonores, olfactives, visuelles, des circulations routières et du stationnement pourra être interdite.**

La création de bureaux est autorisée à condition de prévoir les modalités de stationnement nécessaires.

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Il ne sera autorisé de construction avec la sous-destination Entrepôt que si celle-ci est en lien avec une activité économique.

La sous-destination Artisanat et commerce de détail autorise la construction de bâtiments avec une limite de 300 m² au sol a minima.

La sous-destination restauration ne peut permettre une construction que si cette dernière prévoit une surface minimum de 450 m² de surface de plancher dédiée à cette activité.

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à **l'Article 8 des Dispositions Générales** du présent règlement.

Site concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

Seules les sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Restauration ;
- Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Équipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public



UZ2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les haies devront être d'essences locales, pluristratifiées et mellifères. Cf annexe n°3

Les brises vues, canisses et haies artificielles sont interdites.

UZ2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies.

Les constructions (créations et reconstructions) doivent être implantées à une distance depuis la limite :

- de la voie :
 - 30 mètres de la RD 905,
 - 4 mètres de toutes les autres voies,
- de l'emprise publique :
 - 15 mètres de la limite du domaine ferré,



- 15 mètres du cimetière.

Les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 2 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

En cas de limite avec une zone UA, UB ou UE, les constructions, les extensions et les annexes s'implanteront avec un recul minimal de 4 m, ou un recul $D=H$ (Distance = Hauteur hors-tout) lorsqu'il résulte de l'application de la règle $D=H$ une distance plus importante avec la limite de zone.

Pour tous les autres cas, les constructions, les extensions et les annexes s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 m

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescription particulière. Se référer aux normes Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Emprise au sol maximale des constructions – Coefficient de végétalisation

Les superficies végétalisées (espace de pleine terre ou aménagements) devront représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel est définie dans le plan annexé à ce règlement 'annexe n°4 Plan thématique'.

Les extensions, démolitions-reconstructions, de bâtiments existants dont la hauteur est plus élevée pourront porter sur une hauteur au maximum identique au bâtiment existant.



UZ2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

La coloration des joints ou enduits, les badigeons, peintures, et menuiseries autorisées est définie dans en annexe du PLU 'annexe n°12 Nuancier façades et menuiseries'.

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes criardes y compris le blanc pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les extensions de type vérandas, jardin d'hiver, ... devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

En construction neuve, la pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.





Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi).

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Principes généraux

- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau, commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale créant plus de 500 m² d'emprise au sol et pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m², il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :

- soit de procédés de production d'énergie renouvelable,

- soit de système de végétalisation basé sur un mode culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité



thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,

- soit de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit.

- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

- Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation et de climatisation et les locaux techniques doivent être dissimulés.

- L'aspect tôle ondulée est proscrit.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.

- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m pour les murs et 3 m pour les autres dispositifs (grillages, grilles et haies vives)

Les clôtures devront être constituées soit :

- de murs enduits en jointement ou en totalité des deux côtés ;
- de haies vives composées d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau ;
- de grillage métallique de couleur grise ou galvanisée naturelle, doublées ou non d'une haie.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent être pleins. Les murs de clôtures constitués de gabions sont interdits.

➡ En limite de zone A ou N du PLU

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et d'essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm). Les murs pleins sont interdits.



UZ2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

L'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitat définit des normes en matière de stationnement de cycles.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques sauf à ce qu'une aire de stationnement ait été spécifiquement réalisée à cet effet.

Dès 1000 m² de surface de plancher, les activités industrielles ou toute autre activité nécessitant de la livraison doivent justifier d'au moins 1 place de stationnement poids lourds.

Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres. Sont comptabilisées les places bâties et non bâties.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.



UZ3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

UZ3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.

➡ Accès sur la voie publique

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise totale des voies à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



UZ3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 11 du dossier de PLU (document 4).

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.



Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et

conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



ZONE A URBANISER (1AUZ)

La zone 1AUZ s'applique sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre cette zone.



Zone 1AUz

1AUZ1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUZ1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au UZ1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.



		ZONE 1AUz		
		Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hotels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Lieux de culte			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



1AUZ1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Sont strictement interdits le stationnement permanent de caravanes habitées (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Pour toutes les constructions : L'emprise au sol de la superficie dédiée à l'entrepôt ne pourra excéder les 2/3 de l'emprise totale des bâtiments de l'activité. L'entrepôt devra obligatoirement être en lien avec une activité installée (cf. article 1AUZ1) sur l'unité foncière.

Pour les sous destinations soumises à des conditions particulières :

- Restauration : à minimum 450 m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier et touristique : sous conditions de respecter son environnement et de s'y intégrer correctement.
- Entrepôt : si lié à une activité économique présente sur la même unité foncière.

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à **l'Article 8 des Dispositions Générales** du présent règlement.



1AUZ2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».
- Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AUZ2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

- Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.
- Les constructions (créations et reconstructions) doivent être implantées à une distance depuis la limite de la voie : 20 mètres de la RD 905,
- Sur une distance de 30 mètres comptabilisée à partir du trait de limite séparant la zone N de la zone 1AUz, les annexes et les éléments du bâtiment principal susceptibles de générer des nuisances sonores (quais de

déchargement, bennes, souffleries des climatiseurs ou des frigos, etc...) seront interdits entre la façade du bâtiment principal et le fond de parcelle situé orienté vers le trait de limite séparant la zone 1AUz et la zone N.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

- En cas de limite avec une zone N ou une zone A, les constructions, les extensions et les annexes s'implanteront avec un recul minimal de 5 m.
- Pour tous les autres cas, les constructions, les extensions et les annexes s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière. Se référer aux normes Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Emprise au sol maximale des constructions

- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 15 % de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.



Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel est définie dans le plan annexé à ce règlement 'annexe n°4 Plan thématique'.

La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 3,7 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère.

1AUZ2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes criardes y compris le blanc pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des

bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Les extensions de type vérandas, jardin d'hiver, ... devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi).

Façades et ouvertures

La coloration des joints ou enduits, les badigeons, peintures, et menuiseries autorisées est définie dans en annexe du PLU 'annexe n°12 Nuancier façades et menuiseries'.

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.



Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

➔ Principes généraux

- Pour la construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau, commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale créant plus de 500 m² d'emprise au sol et pour les extensions et les rénovations lourdes de ces bâtiments ou parties de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500 m², il est imposé a minima l'intégration sur 30% de leur surface en toiture :

- soit de procédés de production d'énergie renouvelable,
- soit de système de végétalisation basé sur un mode culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit de tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit.

- Dans le cas de toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10%), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

- Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation et de climatisation et les locaux techniques doivent être dissimulés.

- L'aspect tôle ondulée est pros crit.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- Les couleurs vives ne peuvent pas être utilisées pour couvrir des surfaces importantes mais uniquement pour souligner des éléments ponctuels ou linéaires. La teinte blanche est interdite.

- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m pour les murs et 3 m pour les autres dispositifs (grillages, grilles et haies vives)

Les clôtures devront être constituées soit :

- de murs enduits en jointement ou en totalité des deux côtés ;



- de haies vives composées d'arbustes indigènes en mélange et peu consommateurs en eau ;
- de grillage métallique de couleur grise ou galvanisée naturelle, doublées ou non d'une haie.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent être pleins. Les murs de clôtures constitués de gabions sont interdits.

➡ **En limite de zone A ou N du PLU**

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale et d'essences locales. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm). Les murs pleins sont interdits.

1AUZ2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

L'article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitat définit des normes en matière de stationnement de cycles.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques sauf à ce qu'une aire de stationnement ait été spécifiquement réalisée à cet effet.

Dès 1000 m² de surface de plancher, les activités industrielles ou toute autre activité nécessitant de la livraison doivent justifier d'au moins 1 place de stationnement poids lourds.

Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres. Sont comptabilisées les places bâties et non bâties.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Les équipements bruyants devront faire l'objet d'une isolation acoustique, et les projets devront veiller au respect des dispositions des articles R. 1336-1 et suivants du Code de la santé publique. Lorsque les seuils fixés aux articles R. 1336-6 à 8 sont dépassés, l'installation de dispositifs anti bruits doit être prévu.

Si les autorisations d'urbanisme déposées sur le site ne justifient pas suffisamment des dispositions prises préserver les zones d'habitations des nuisances sonores pouvant être engendrées par l'installation d'une activité, celles-ci pourront être refusées.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.



1AUZ3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

1AUZ3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.

➤ Accès sur la voie publique

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise totale des voies à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



1AU3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en annexe 11 du dossier de PLU (document 4).

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.



Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



ZONE AGRICOLE (A)

La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Le lexique du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les « **dispositions générales** » de ce présent document s'appliquent au sein des zones A.

Il est rappelé que la zone A est concernée par la servitude relative au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRni) de l'Ouche, Tille aval et affluents.

A1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour le développement des ouvrages des activités autoroutières sont autorisés.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la ressource en eau dans les zones de protections de captages d'eau destinée à la consommation humaine et qu'elles devront respecter la servitude d'utilité publique AS1.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.



		ZONE A		
		Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hotels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Lieux de culte			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



A1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la commercialisation et la vente des produits agricoles. Ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production, rester accessoires à l'activité agricole exercée, et être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (exemple : vente et accueil à la ferme). La diversification des activités ne doit pas remettre en cause l'activité principale de production ou le fonctionnement de l'exploitation.

La sous-destination entrepôt ne peut permettre une construction que si en lien avec une activité agricole et forestière.

Concernant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », leur implantation en zone A doit être exceptionnelle et justifier une utilité publique.

Les bâtiments identifiés au *plan de zonage* au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans l'ensemble de la zone A, les coupes et abattages d'arbre de tous les éléments végétaux identifiés au plan des servitudes ou en orientation d'aménagement et de programmation sont soumis à déclaration préalable

Concernant le logement en zone A

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation
- destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.

Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 150m² d'emprise au sol et à condition d'être situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'un site principal d'exploitation. Toute construction à usage d'habitation est interdite au-delà de ces 50 m,



A2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et aménagements devront limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité. A cette fin, les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès devront être perméables ou semi-perméables

Les constructions s'implantant à moins de 100 mètres de l'emprise autoroutière ne devront pas par leur aspect extérieur attirer exagérément l'attention des usagers de l'autoroute : éblouissement par des matériaux, enseignes lumineuses, etc.

A2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux rives des cours d'eau.

Les nouvelles constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » doivent s'implanter en suivant un recul :

- de **6 mètres minimum** par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- de **20 mètres par rapport aux RD.**
- De 100 mètres par rapport à l'autoroute.

Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Un recul par rapport à l'axe autoroutier de l'A39 est imposé à toutes les constructions admises à déroger à la loi Barnier (annexe spécifique) :

- De 50m de part et d'autre de l'axe autoroutier pour les constructions-agricoles.
- Equivalent à hauteur (D=H) pour les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics pour lesquelles le règlement ne fixe pas de règle de hauteur.

Les constructions liées à l'activité autoroutière sont exemptées de règles liées à l'implantation.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel : les constructions devront observer un recul de 100 mètres par rapport à l'autoroute.

Toute implantation sur une limite séparative est interdite. Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent s'implanter suivant une distance **d'au moins 4 mètres** par rapport à la limite séparative de propriété.

Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne

compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les constructions liées à l'activité autoroutière sont exemptées de règles liées à l'implantation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescription particulière. Se référer aux normes du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

Emprise au sol maximale des constructions – Coefficient de végétalisation

L'emprise au sol maximale des constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » n'est pas réglementée.

Pour les constructions à destination de « logement » liées à une exploitation agricole, **l'emprise au sol des constructions s'élève à 150 m² maximum.**

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- **12 mètres à l'égout du toit** pour les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière ;
- **8 mètres au faîtage** (pour les toitures à pans ou monopentes) pour les autres constructions ou **7 mètres au sommet de l'acrotère** pour les toitures plates. Ces dernières ne devront pas être aménagées en terrasse ;
- **25 mètres pour les silos.**

Les extensions de constructions existantes doivent respecter les règles énoncées ci-dessus.



Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

A2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure.

Les constructions s'implantant à moins de 100 mètres de l'emprise autoroutière ne devront pas par leur aspect extérieur attirer exagérément l'attention des usagers de l'autoroute : éblouissement par des matériaux, enseignes lumineuses, etc.

Les constructions repérées sur le plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme concernant la protection du

patrimoine bâti villageois devront respecter les principes définis dans le document annexé.

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNI).

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Elles 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 devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

- Les bâtiments agricoles pourront être traités à dominante de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants réverbérant (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit.
- Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Les projets de coloration doivent être joints à la demande de permis de construire.

Toitures et couvertures

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures monopente ou à deux versants.
- La pente des toitures devra respecter :



- Au moins 35 % pour les bâtiments principaux d'habitation,
- 15 % à 35 % pour les bâtiments de l'exploitation agricole hors habitation.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - Les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
 - Les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés, ou rouge.
- Le fibrociment et les bacs aciers prépeints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments agricoles, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.

L'emploi de matériaux non peints, brillants, réverbérant est interdit.

Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres sauf impératif technique.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts interdits.

Lorsque la clôture est constituée de murs, ceux-ci doivent être pleins et enduits en totalité ou en jointement des deux côtés. Les murs de clôtures constitués de gabions sont interdits.

Des dispositions dérogatoires seront admises pour des contraintes techniques particulières. A cette fin, Il est notamment rappelé que les clôtures autoroutières répondent à ces contraintes techniques particulières (hauteur, composition), et sont à ce titre expressément exemptées des règles de compositions.

A2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales et à l'annexe 5 du présent document qui en définissent les règles de protection.

Stationnement

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Sans prescription particulière.

Pour les autres destinations

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des



besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.

En cas de projet agrivoltaïque :

Hauteur des panneaux photovoltaïques : 1,10 mètre minimum au point bas.

Les projets agrivoltaïques ne sont réalisables que s'ils respectent la réglementation applicable, et notamment la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et le Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, l'arrêté n° 96-23 du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la doctrine départementale approuvée par la CDPENAF le 19 juillet 2024.

Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

Type d'ancrages au sol : Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/ kWc

Type de clôtures autour de l'installation : Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée

Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.



A3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

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 conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic

desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 Desserte par les réseaux

Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé. Il sera soumis à l'avis préalable de la commune ou éventuellement de la collectivité à qui la commune a délégué sa compétence.
- La possibilité de construire peut-être refusée en raison d'inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par le dispositif projeté.
- De plus, 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.

- Les filières d'assainissement individuel devront être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle peut être imposée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques (en provenance des installations liées à l'activité agricole notamment).
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord écrit du concessionnaire.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

La mise en souterrain des réseaux électriques n'est pas obligatoire. Tout élément technique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux numériques

Il conviendra selon les besoins de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

Réseau gaz

Une servitude d'utilité publique annexée au PLU indique la présence d'ouvrages de Gaz.



ZONE NATURELLE (N)

La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;

La zone N comprend deux secteurs :

- Nc correspondant aux zones naturelles exploitées pour des carrières,
- Nenr correspondant au déploiement des énergies renouvelables sur l'ancienne décharge de Genlis

Le lexique du présent document définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les « **dispositions générales** » de ce présent document s'appliquent au sein des zones N.

Il est rappelé que la zone N est concernée par la servitude relative au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) de l'Ouche, Tille aval et affluents.

Zones N et Nc

N1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.



		ZONE N			SECTEURS Nc et Nenr		
		Autorisé	Autorisé Sous condition	Interdiction	Autorisé	Autorisé Sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X			X		
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hotels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Lieux de culte			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



N1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales

Sont autorisés en zone N :

La réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

La création d'espaces de stationnement est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux.

La sous-destination entrepôt ne peut permettre une construction que si en lien avec une exploitation forestière.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nc :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites,
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable.

Concernant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », leur implantation en zone A doit être exceptionnelle et justifier une utilité publique.

L'activité agricole est autorisée sous la condition de ne pas procéder à un déboisement d'un élément protégé au PLU.

En zones Nc :

Les constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'énergies renouvelables sont autorisées si elles respectent les dispositions ci-après, visant à rendre conformes les installations avec les exigences de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Hauteur des panneaux photovoltaïques : 1,10 mètre minimum au point bas : Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

Type d'ancrages au sol : Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/ kWc

Type de clôtures autour de l'installation : Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée

Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.



Dispositions particulières à la zone Nenr :

Les projets agrivoltaïques ne sont réalisables que s'ils respectent la réglementation applicable, ainsi que celles de l'arrêté n° 96-23 du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Les règles à respecter sont notamment les suivantes :

Hauteur des panneaux photovoltaïques : 1,10 mètre minimum au point bas

Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

Type d'ancrages au sol : Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/ kWc

Type de clôtures autour de l'installation : Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée

Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable



N2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé si, par son implantation, ses dimensions, son aspect extérieur ou son architecture celui-ci est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'implantant à moins de 100 mètres de l'emprise autoroutière ne devront pas par leur aspect extérieur attirer exagérément l'attention des usagers de l'autoroute : éblouissement par des matériaux, enseignes lumineuses, etc.

N2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux rives des cours d'eau.

- **Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer**

Les constructions et extensions s'implanteront à au moins 15 mètres d'une voie publique sauf impératif technique.

Un recul par rapport à l'axe autoroutier de l'A39 est imposé à toutes les constructions admises à déroger à la loi Barnier (annexe spécifique) :

- De 50m de part et d'autre de l'axe autoroutier pour les constructions-agricoles.
- Equivalent à hauteur (D=H) pour les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics pour lesquelles le règlement ne fixe pas de règle de hauteur.

Les constructions liées à l'activité autoroutière sont exemptées de règles liées à l'implantation.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété**

Pas de prescription particulière.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans prescription particulière. Se référer aux normes du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en vigueur.

- **Emprise au sol maximale des constructions – Coefficient de végétalisation**

Pas de prescription particulière.

- **Hauteurs des constructions**

Pas de prescription particulière.



N2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes criardes y compris le blanc pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie.

Gabarits et volumes

Les sous-sols peuvent être interdits selon la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRni).

Façades et ouvertures

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Le blanc pur est interdit.

Les travaux visant à améliorer la fonctionnalité d'un bâtiment (thermique, réseaux, ...) ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du bâtiment.

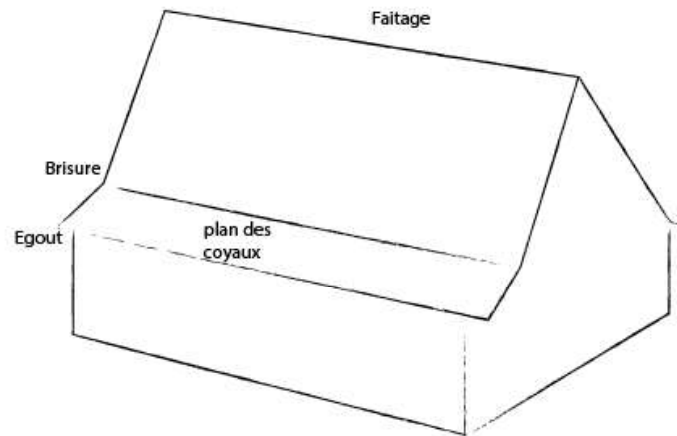
La façade des annexes pourra revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

- Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35 %, hors prolongement de coyaux.





Les toitures plates et les toitures monopentes devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

Elles sont autorisées uniquement :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture visible depuis l'emprise publique ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leurs extensions, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 20m².

La couleur des bacs aciers sera soumise à l'avis de la mairie, selon le référentiel couleur en annexe du présent règlement.

Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.

Dans les cas de restauration ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Leur implantation est à favoriser en bas de toiture et former une continuité visuelle. Les dispositifs au sol sont autorisés s'ils ne créent pas une imperméabilisation du sol.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées cependant, celles-ci doivent être implantées à 300 mètres minimum des habitations.



- Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle depuis l'espace public qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres sauf impératif technique.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

Des dispositions dérogatoires seront admises pour des contraintes techniques particulières. A cette fin, Il est notamment rappelé que les clôtures autoroutières répondent à ces contraintes techniques particulières (hauteur, composition), et sont à ce titre expressément exemptées des règles de compositions.

N2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales et à l'*annexe 5 du présent document* qui en définissent les règles de protection.

- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des

voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.

Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

Energies renouvelables

Est imposé la mise en place pour toute construction nouvelle de surface de plancher supérieure à 500 m² d'un dispositif de production d'énergies renouvelables permettant d'assurer 50% de l'énergie primaire du bâtiment nécessaire au fonctionnement normal du bâtiment, en dehors de celle nécessaire à l'activité qui y est exercée.



N3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

N3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Accès

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 conformément au Code Civil.

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

Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

- Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

N3.2 Desserte par les réseaux

Sont admis, pour l'ensemble des réseaux définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de plus de 20 places ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants, notamment hydrocarbures.



- Eaux usées

Se référer à l'annexe n°11 Zonage d'assainissement

En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

- Eaux pluviales

Le ruissellement peut uniquement être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions de récupération d'eau et susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux dans le réseau collectif. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

- Electricité, téléphone, réseaux numériques

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.



LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

Abris pour animaux : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

Abris de jardin : Un abri de jardin est un bâtiment destiné à protéger des intempéries le mobilier de jardin et le matériel de jardinage. Ce local peut être démontable ou non, avec ou sans fondations, et doit donc être construit en fonction de son utilisation.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Aire de stationnement : Une aire de stationnement est un emplacement extérieur susceptible d'accueillir au moins cinq véhicules motorisés. Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres avec un accès. Toutes les aires de stationnement doivent être constituées d'une surface de stationnement proprement dite et d'une aire de manœuvre ou présenter un accès à une voirie publique ou privée et la giration nécessaire.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle



entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une

distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Brise vue : Dispositif architectural ou installation destinée à protéger des regards extérieurs en bloquant ou en atténuant la vue. Il préserve l'intimité visuelle d'un espace en empêchant ou en limitant la vision depuis l'extérieur.



C.

Changement de destination : Modification de la destination des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Clôture : toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

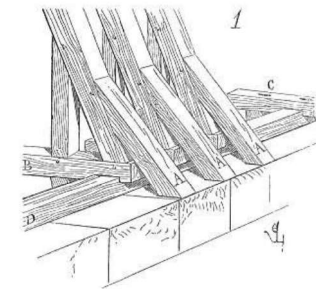
Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont



Exemple illustré de coyaux



pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

Coyaux : Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui déborde sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de PLUe et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales comprennent toutes les eaux de pluie collectées à l'aval des surfaces, accessibles ou non par les personnes. Le changement climatique se traduit par une aggravation des risques de débordement ou d'inondation, et par une baisse du niveau des nappes phréatiques. Ces faibles événements pluvieux représentent une partie importante des précipitations annuelles et participent activement à lutter contre la baisse du niveau des nappes souterraines.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, création de systèmes de défense incendie **(ER)** :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage



public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le calcul de l'emprise au sol inclut par ailleurs les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises,
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos,
- les sous-sols et les parties de la construction (ouvrages extérieurs et terrasses) ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel,

- les débords de toiture, les balcons, les oriel et éléments architecturaux n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade situés à une hauteur supérieure à 3,50 mètres,
- les clôtures.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent par exemple les aires



de stationnement, les voiries d'accès, les terrasses, mais aussi les espaces enherbés.

Espace perméable : surface du sol sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et pour laquelle les matériaux permettent une infiltration des eaux de pluie.

Espace de pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque son sol est nu de toute construction ou aménagement et que les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Elles doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale et peuvent servir de support de développement de la flore. Il peut s'agir d'une espace libre planté ou engazonné.

Espace végétalisé : Un espace est considéré comme végétalisé lorsqu'il est situé au-dessus ou en-dessous d'un ouvrage (emplacement de stationnement ou toiture par exemple) et qu'il comprend une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante permettant la production de biomasse végétale et pouvant servir de support de développement de la flore.

Les terrasses, même perméables, ne peuvent être considérées comme des espaces verts. Il s'agit par exemple des stationnements ou des toitures végétalisées.

Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature

Faîtage : Pièce supérieure d'une charpente de toit, assurant l'appui des chevrons. Le faîtage constitue le point le plus haut d'une construction par rapport au sol.

G.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



Garage :

Place de stationnement destinée à des véhicules motorisés située dans un espace généralement fermé et délimité et très fréquemment située dans des lieux clos (habitations privées...).

Il se différencie du box et de la place de parking :

Box : emplacement fermé et délimité généralement situé en souterrain.

Parking : place de stationnement délimitée par un marquage au sol, généralement située dans un espace fermé indifféremment en sous-sol ou en plein air.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Elle peut être :

- **arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*),
- **à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que

chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisins,

- **bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

La haie peut jouer un rôle de clôture pour délimiter entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus bas se mesure selon le terrain naturel, le point le plus haut correspond à la hauteur totale de la construction (hors-tout) ou de la clôture.

I.

Imperméabilisation des sols : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection



de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lisses : Une clôture lisse est une barrière généralement fabriquée à partir de matériaux tels que le métal, le bois ou le PVC, et dont la surface est caractérisée par sa finition lisse et uniforme. Contrairement à une clôture texturée qui présente des motifs, des reliefs ou des aspérités, une clôture lisse se distingue par sa surface plane et sans irrégularités.

Les matériaux les plus couramment utilisés pour les clôtures lisses sont le métal, comme l'aluminium ou l'acier, qui peuvent être peints pour correspondre à l'esthétique du bâtiment environnant. Les clôtures en bois peuvent également être fabriquées avec une finition lisse, offrant un aspect naturel et chaleureux.

Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Logements individuels groupés : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en

mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

Logement intermédiaire : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

Logement collectif : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Matériau composite : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le



nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

P.

Période de retour d'une pluie : correspond à l'intervalle de temps moyen qui sépare deux événements pluvieux d'intensité supérieure ou égale à une valeur donnée. Plus la période de retour est importante, et plus l'évènement plusieurs est rare, et donc plus la quantité d'eau tombée est élevée.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Les garages sont déductibles.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

U.



Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.



