

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Is-sur-Tille

4 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 18 novembre 2025

Dispositions générales.....	4
Champ d'application territorial.....	5
Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
Division du territoire en zones et sous-secteurs.....	7
Les prescriptions graphiques particulières.....	8
Lexique et définitions applicables pour le règlement.....	9
Dispositions spécifiques à chaque zone.....	22
Zone UA.....	22
Zone UB.....	36
Zone UC.....	53
Zone UE.....	70
Zone UL.....	86
Zone UP.....	97
Zone AUH.....	110
Zone AUE.....	127
Zone A.....	143
Zone N.....	159
Annexes.....	175



DISPOSITIONS GENERALES



Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'IS-SUR-TILLE.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 a R. 111-19 et R. 111-28 a R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en **annexe** du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerne.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme : « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

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

Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. A ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol a usage agricole ou naturelle est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 1 à 5 de la section 2 du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

Application du règlement aux lotissements et aux permis de construire valant division

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Division du territoire en zones et sous-secteurs

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, et en fonction des objectifs exposés dans le PADD, le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Is-sur-Tille divise le territoire communal entre des zones urbaines, des zones à urbaniser, une zone agricole et une zone naturelle et forestière.

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. En lien avec les objectifs du PADD, le règlement distingue 6 zones urbaines.

- ❖ Zone UA : Centre-bourg historique et patrimonial
- ❖ Zone UB : Habitat collectif à conforter ou à développer
- ❖ Zone UC : Habitat pavillonnaire en densification maîtrisée
- ❖ Zone UE : Zones d'activités économiques
- ❖ Zone UL : Zones d'équipements publics de loisirs
- ❖ Zone UP : Zones urbaines à vocation d'équipements

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser concernent des secteurs aujourd'hui vierges d'urbanisation. Ces secteurs ont vocation à être aménagés pour permettre leur urbanisation à court ou moyen terme. Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, chaque secteur délimité en zone AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant les conditions et orientations à respecter pour permettre leur urbanisation. Le règlement distingue 2 zones à urbaniser.

- ❖ Zone AUH : Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
- ❖ Zone AUE : Zone à urbaniser à vocation principalement d'activités économiques

La zone agricole (A)

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

À ce titre, le règlement distingue un sous-secteur Ap (agricole protégé) dans lequel la constructibilité est davantage restreinte, pour des motifs d'environnement et de paysage établis en lien avec l'évaluation environnementale du PLU et avec l'élaboration du Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

La zone naturelle et forestière (N)

La zone naturelle et forestière concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.















Le règlement distingue également un secteur NL dédié aux activités sportives et de loisirs en plein air.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement distingue 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à l'intérieur desquels sont autorisés des constructions en lien avec leur vocation définie ci-après :

- ❖ le secteur Ne, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à l'évolution d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- ❖ le secteur NLc, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions liées aux activités de loisirs

Les prescriptions graphiques particulières

Des prescriptions graphiques particulières délimitées au règlement graphique (plan de zonage) du PLU s'appliquent :

Types de protection	Dénomination	Identification au règlement graphique
Protection du patrimoine, du paysage et de l'environnement (L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)	Haies	
	Alignement d'arbres	
	Bosquets, boisements	
	Pelouse sèche	
	Zones humides	
	Réservoir de biodiversité boisé	
Espace boisé classé (L113-1 du code de l'urbanisme)	Espace boisé classé	
Emplacement réservé (L151-41 du code de l'urbanisme)	Equipements	
Secteur de diversité commerciale (L151-16 du code de l'urbanisme)	Linéaire commercial à protéger	
	Limitation des activités de commerce et de restauration	
Règles de densité minimale des constructions (L151-26 et R151-39 du code de l'urbanisme)	Hauteur minimale des constructions	
	Densité minimale pour l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions	
Conditions spéciales liées à la présence d'un risque naturel (R151-34 du code de l'urbanisme)	Limitation du niveau le plus bas des constructions	
Périmètres d'information	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation	



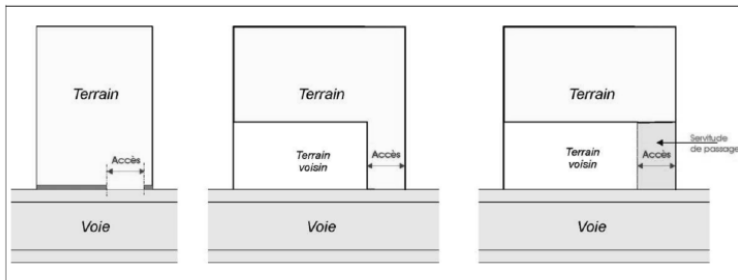
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLE S POUR LE REGLEMENT



❖ A

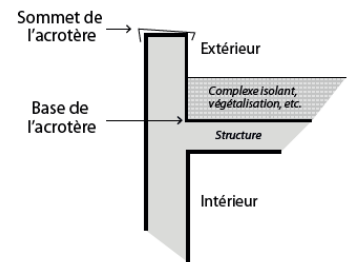
ACCÈS

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis les voies et emprises publiques.



ACROTÈRE

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.



AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

ALIGNEMENT

L'alignement désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique (voir définitions correspondantes). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent en tenant compte de l'alignement futur.

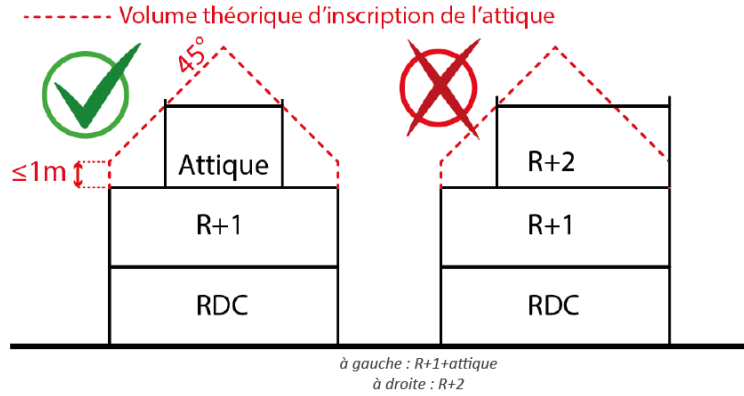
ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines...

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction, construit en retrait d'1,5 mètres de la façade principale, et donc le volume global est inclus dans le volume théorique des combles d'une toiture à 45 ° surélevée par un dératellement d'1m de hauteur. Si le volume global du dernier niveau déborde du volume théorique de référence, alors ce niveau sera considéré comme un étage à part entière.



❖ B

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

❖ C

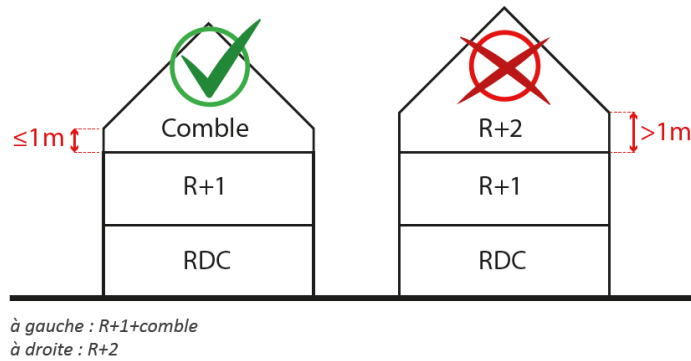
COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est défini en annexe du présent règlement.

COMBLE

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme « combles » (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement n'excède pas 1m. S'il dépasse cette cote, le comble sera alors considéré comme un niveau / un étage à part entière.



CONSTRUCTION

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

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.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Voir définition de l'annexe.

❖ D

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le code de l'urbanisme détermine 5 destinations principales et 20 sous-destinations pour classer les constructions selon leur usage principal.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière :

- **S'il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions : elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.** Par exemple, un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car les logements et le commerce ne sont pas indissociables pour leur fonctionnement propre,
- **S'il existe un lien de nécessité entre les fonctions que la construction ou l'unité foncière accueille, alors les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal** (Article R151-29 du code de l'urbanisme). Par exemple, le logement de l'agriculteur est parfois nécessaire à l'exploitation agricole (notamment pour l'élevage), et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

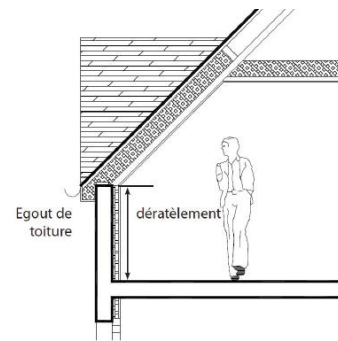
Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
HABITATION	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »	<ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle, logements collectifs, etc. • 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), meublés de tourisme et gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	EHPAD, maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence, CHRS, etc.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	Épicerie, supermarché, point de retrait de commandes en ligne (drive), boulangerie, boucherie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, ébéniste, luthier
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Restaurant, fast-food (en est exclu : la restauration collective)
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Produits agricoles bruts et d'animaux, produits alimentaires, boissons et de tabac, biens domestiques, équipements de l'information, etc...
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Les professions libérales : avocats, architectes, notaires, médecins Les prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : banques, agences immobilières, location de véhicules, magasins de téléphonie mobile, services funéraires, etc.
	Hôtels	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.	
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages de vacances, constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Multiplex, cinémas associatifs

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> • Mairie, préfecture, ministère, DDT • Commissariat, caserne de pompiers • Bureaux de la SNCF, URSSAF, etc. • Maisons de services publics
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> • Fourrière automobile, dépôts de transport en commun, station d'épuration • Transformateurs électriques, constructions permettant la transformations des énergies renouvelables
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Écoles primaires, collèges et lycées, centres de formation pour adultes, hôpitaux, cliniques, maison de santé
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtre, opéra.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	Les salles polyvalentes, maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive ou manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	Construction automobile, ateliers métallurgique, transport routier, maçonnerie, charpenterie, tôlerie
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, stockage de biens, data-center.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	Siège sociaux des entreprises privées, activités liées à la gestion financière, administrative et commerciale des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parc d'exposition, parc d'attraction, zénith.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place	
Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Hangar, étable, salle de traite, serre, tunnel agricole...
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maison forestière, scierie...

DÉRATELLEMENT (OU ENCUVEMENT)

Le dératellement correspond au mur, dans les combles, entre le niveau du sol fini et la rupture de pente de la toiture (au niveau de la panne sablière).



❖ E

ÉGOUT DE TOITURE

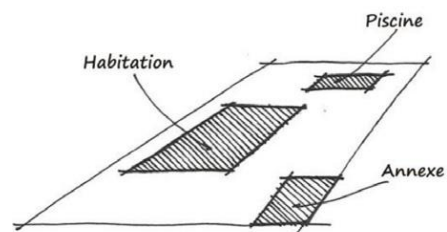
Aussi appelé égout de couverture, il correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des terrasses, marquises et débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares, jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, etc.

« EXTENSION LIMITEE »

Agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci et dont :

- l'emprise au sol est au maximum égale à 50m² pour un logement individuel ;
- la surface de plancher égale à 1/3 maximum de l'emprise au sol de la construction existante, pour les autres cas.

Les extensions ne répondant pas aux conditions ci-dessus sont considérées comme des constructions nouvelles et sont donc soumises aux règles des constructions nouvelles.

❖ F

FAÇADE

Les façades 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 (acrotères, bardeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles, marquises). Elles n'intègrent pas les ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, canalisations extérieures ...).

FAÇADE PRINCIPALE

Sont considérées comme façades principales, les façades les plus longues d'une construction principale qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

FAÇADE SECONDAIRE

Sont considérés comme façades secondaires, les façades les plus courtes d'une construction principale.

❖ G

GITE ET MEUBLE DE TOURISME

Les gîtes et meublés de tourisme sont des maisons, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme). Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

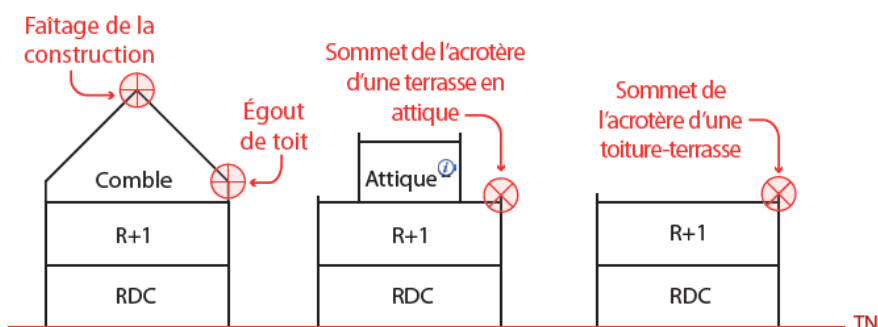
❖ H

HAUTEUR

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point de référence le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point de référence le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Au faitage de la construction dans le cas de toiture en pente ;
- Au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture. Dans tous les cas, ces installations techniques devront être conçues de manière à limiter leur impact visuel.



❖ L

LOGEMENTS AIDES

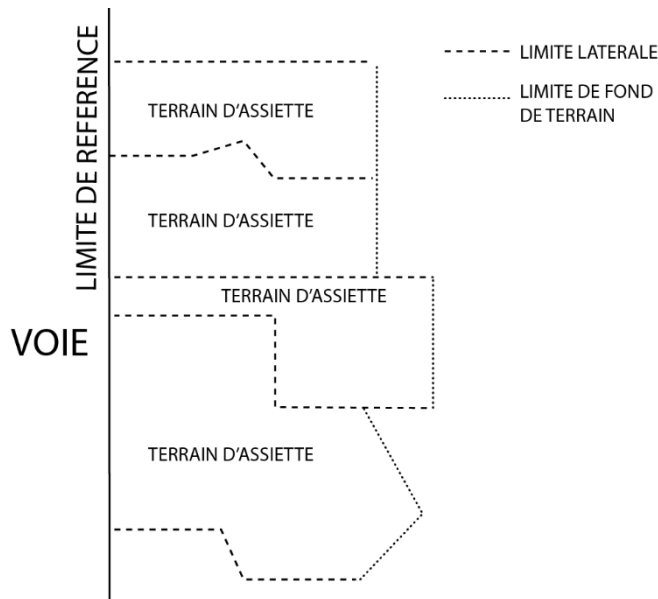
Est appelé logement aide tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et/ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction :

- Logements à loyer modéré : logements locatifs tels que visés par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Logements en accession abordable : logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs.

LOCAL ACCESSOIRE

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

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.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales, y compris les éventuels décrochements, coudes et brisures. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fonds de terrain.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'aération aux locaux sous combles dont la baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

❖ N

NIVEAUX

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins (demi-niveaux et combles exclus). Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

NOUE

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

❖ O

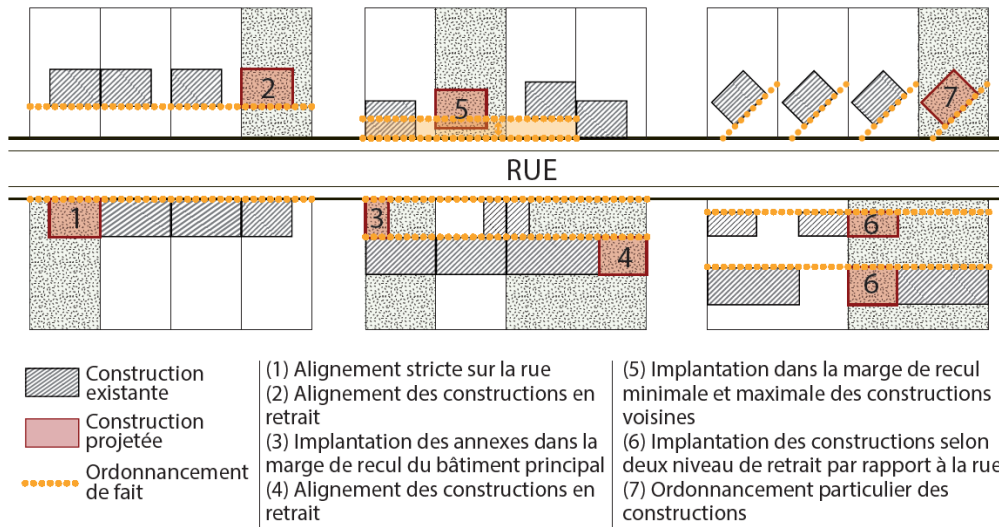
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains, avec réalisation d'équipements communs.

ORDONNANCEMENT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation en cohérence avec les constructions principales voisines (à usage d'habitation dans les zones à vocation résidentielle, ou à usage d'activités économiques dans les zones urbaines dédiées). La cohérence recherchée vise à garantir la constitution d'un paysage urbain harmonieux, où les nouvelles constructions ne dénotent pas avec les anciennes.

Le croquis ci-après illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide par rapport au bâti existant.



❖ P

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est un des deux outils de planification dédiés à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

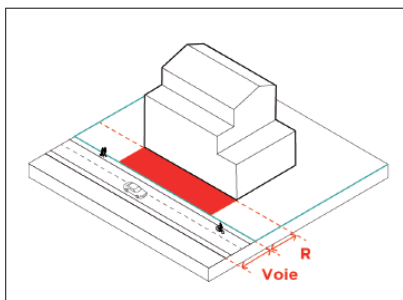
Ce plan, qui constitue une servitude d'utilité publique (SUP), comprend notamment une cartographie et des prescriptions et règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords) ;
- à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations, mobiliers urbains).

❖ R

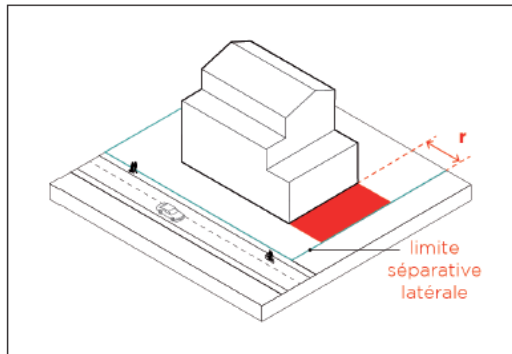
RECU

Distance séparant la construction et l'alignement. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



RETRAIT (MARGE OU DISTANCE DE)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



SAILLIE

Le terme désigne les ouvrages en saillie qui ne sont pas intégrés à la façade ou à la toiture de la construction (balcons, oriels, garde-corps, canalisations extérieures, cheminées ...).

❖ T

TERRAIN EXISTANT AVANT TRAVAUX OU TERRAIN NATUREL

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* entrepris pour la réalisation du projet.

TOITURE VEGETALISEE

Les toitures végétalisées comprennent au minimum 20 cm de substrat fertile, non compris le complexe drainant et filtrant et la couche d'étanchéité et d'isolation. En outre, cette épaisseur de substrat peut être supérieure sur tout ou partie de la toiture si les éléments végétaux choisis dans le projet paysager l'exigent (implantation d'arbustes ou de petits arbres).

Cette épaisseur de substrat pourra cependant être diminuée en cas de réemploi d'éléments de structure dont les caractéristiques ne permettraient pas de supporter la descente de charge, ou, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

❖ U

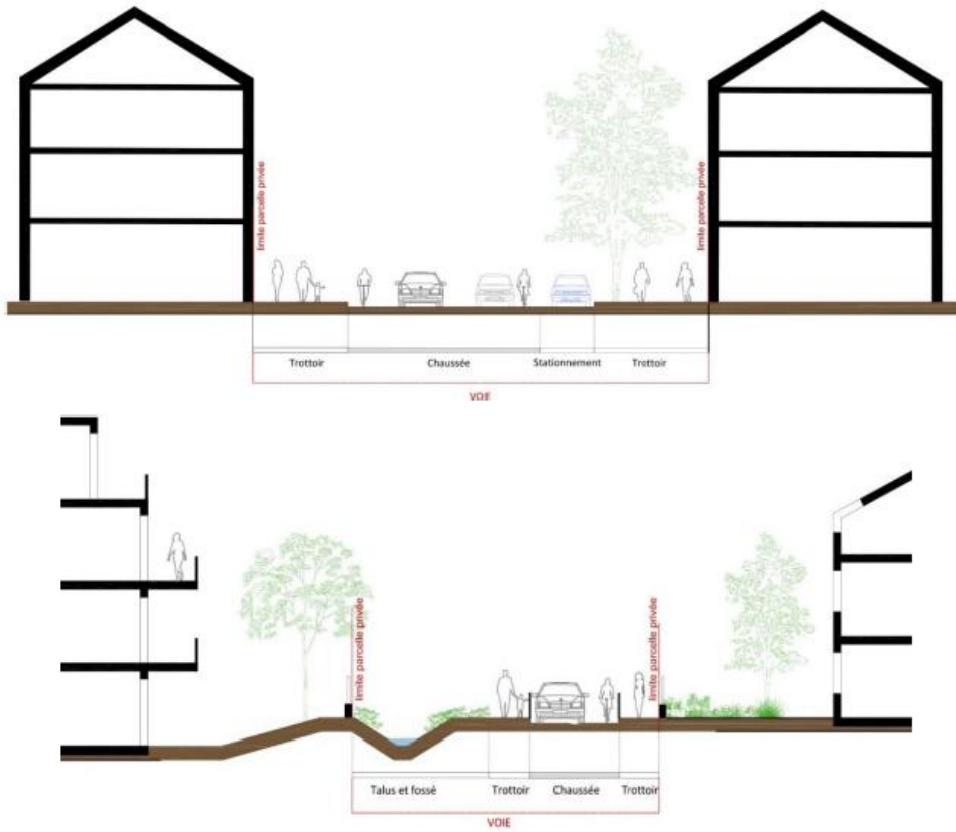
UNITÉ FONCIÈRE

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêté du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

❖ V

VOIE

Espace public ou privé 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.





DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Zone UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section UA 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UA 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UA
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓

Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	✗
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	autres hébergements touristiques	✓
	cinéma	✓
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	✓
	lieux de culte	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗
	entrepôt	✗
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

	<u>Secteur soumis à des règles de stationnement spécifiques</u>
--	--

▪ **UA 1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	✗
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	✗
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	✗
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	✗

(A)	Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	---

- **UA 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - *Prise en compte des risques naturels*
 - Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
 - Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
 - En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
 - En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
 - En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.
- **UA 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - À des aménagements paysagers ;
 - À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - À la réalisation de recherches archéologiques.
- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article UA 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **UA 1.2.1 Linéaire commercial à préserver**

Les secteurs de diversité commerciale à préserver repérés au règlement graphique correspondent à des rez-de-chaussée destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité.

Dans les secteurs de diversité commerciale :

- Sont uniquement autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations suivantes :
 - o Artisanat et commerce de détail ;
 - o Restauration ;
 - o Activités de service accueillant une clientèle ;
 - o Hôtels.
- Les destinations commerciales existantes des pieds d'immeuble devront être maintenues ;
- Les changements de destination en dehors des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont interdits.

Section UA 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UA 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant.

UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- Aux carports,
- Aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- En recul de 15 mètres depuis la berge
- Ou dans l'alignement du front bâti existant.

▪ **UA 2.1.3 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 13 mètres au faîtage, sans excéder trois niveaux complets ou partiels dont le rez-de-chaussée auxquels peut s'ajouter un comble aménagé à lucarnes.

La surélévation du plancher de rez-de-chaussée est limitée à trois hauteurs d'embranchement côté rue.

La hauteur des abris de jardins d'une emprise bâtie au sol de 12 m² maximum, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Au sein du secteur d'application d'une règle de hauteur minimale délimité au règlement graphique, une hauteur minimale de deux niveaux est exigée pour les constructions principales (hors annexes).

Article UA 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ UA 2.2.1 Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

▪ UA 2.2.2 Dispositions particulières

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans. Les toitures terrasses sont interdites.

La pente reprendra la dominante du secteur : généralement de 42 à 45° pour les corps de bâtiments à étages et rez-de-chaussée et une pente minimum de 18° pour les appentis et grands volumes.

Article UA 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	<p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé.

	<p>• Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
« Alignements d'arbres »	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
« Ripisylve »	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p>

	Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ 2.3.2 Espaces libres et plantations

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Article UA 2.4 : Stationnement

▪ UA 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ Modalités de réalisation des places de stationnement

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

○ Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

○ *Cas d'une réhabilitation d'une construction existante*

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

○ *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

○ *Normes de stationnement*

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs
Sous-destination « Hébergement »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Il n'est pas exigé de place de stationnement.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Il n'est pas exigé de place de stationnement.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	Il n'est pas exigé de place de stationnement.
Sous-destination « Hôtels »	Il n'est pas exigé de place de stationnement.
Sous-destination « Bureau »	Il n'est pas exigé de place de stationnement.
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

○ Places « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé 0,5 places par logement (arrondi au supérieur) sur les espaces communs de l'opération.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

▪ **UA 2.4.2 Stationnement des vélos**

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins 3 logements répartis sur plusieurs étages et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section UA 3 : Équipements et réseaux

Article UA 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

UA 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UA 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

UA 3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UA 3.2.2 Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

UA 3.2.3 Gestion des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UA 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **UA 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **UA 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **UA 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone UB

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à des tissus bâtis englobant des ensembles d'habitat collectif et des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif, dans le cadre d'un renforcement du centre-ville d'Is-sur-Tille et de ses entrées de ville.

Cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de densité urbaine faible à moyenne constitué de maisons individuelles et de collectifs.

Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

La zone comprend un secteur UBc, comprenant des ensembles d'habitat collectif du Petit Bois et de Maupertuis.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section UB I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UB 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **UB 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UB
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	autres hébergements touristiques	X
	cinéma	✓
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	✓
	lieux de culte	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	(1)
	entrepôt	X
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✓
	cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

(1)	Les constructions relevant de la sous-destination « industrie » sous réserve que :
	<ol style="list-style-type: none"> la surface de plancher totale, extension comprise, dédiée à ladite activité n'excède pas 300m² dans la zone UB ; l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel notamment au regard des nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre de véhicule).

▪ **UB 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	X
---	----------

ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
-----	---

▪ **UB 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **UB 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Section UB 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UB 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- Soit en continuité d'un bâtiment existant.

UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur avec un recul minimum de trois mètres.

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- En recul de 15 mètres depuis la berge
- Ou dans l'alignement du front bâti existant.

▪ **UB 2.1.3 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En dehors du secteur UBc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 13 mètres au faîtage, sans excéder trois niveaux complets ou partiels dont le rez-de-chaussée auxquels peut s'ajouter un étage d'attique ou un comble aménagé à lucarnes.

En secteur UBc, la hauteur est limitée à 4 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés, dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

La surélévation du plancher de rez-de-chaussée est limitée à trois hauteurs d'emmarchement côté rue.

La hauteur des abris de jardins, d'une emprise bâtie au sol de 12 m² maximum, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Secteur d'application d'une règle de hauteur minimale délimité au règlement graphique : une hauteur minimale de deux niveaux est exigée pour les constructions principales (hors annexes).

Article UB 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ **UB 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatible avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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

Les extensions type vérandas et appentis doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des façades principales existantes. Leur volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la construction principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

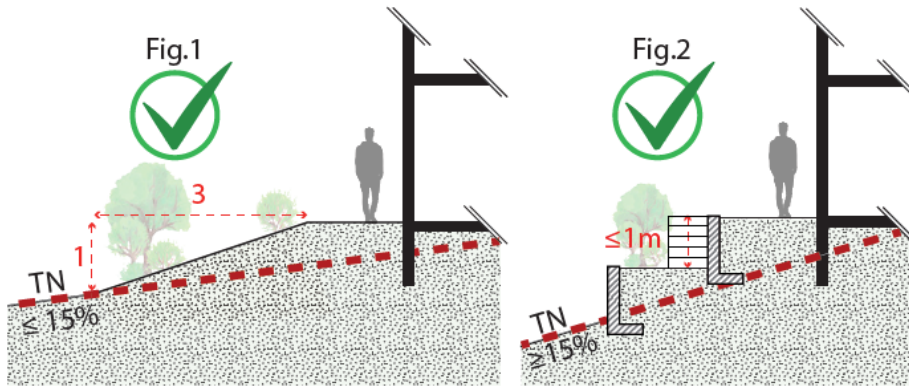
▪ **UB 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente**

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ UB 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

o *Menuiseries*

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés.

Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

o *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux annexes de moins de 10 m² d'emprise bâtie au sol,
- aux carports.

L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques. Les fenêtres devront être plus hautes que large. Cette dernière disposition ne doit toutefois pas faire obstacle à la réalisation de baies.

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 18°. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux avec pente identique à l'existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures des bâtiments seront recouvertes de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être accepté la teinte ou le matériau de couverture du bâtiment principal.

Sont autorisés en ouverture de toit :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît),
- les châssis fonte dits vasistas,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants,

- les baies sans saillies intégrées dès la phase de construction à la pente du toit ou lorsqu'elles forment une composition architecturale.

- **UB 2.2.4 Clôtures**

- *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

- *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 1,60 mètres
- soit par une grille, lice, au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètres, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué brut ou en plastique, les balustres.

Les brises vues, panneaux bois, canisses et clôtures précaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

▪ **UB 2.2.5 Colorimétrie**

Le blanc est interdit en enduit et pour les clôtures.

Les couleurs des murs, des menuiseries et des ferronneries respecteront les nuanciers établis dans la fiche « Construire ou restaurer – les couleurs » annexée au présent règlement.

Article UB 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **UB 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état

	<p>phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
<p>« Alignements d'arbres »</p>	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
<p>« Ripisylve »</p>	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>

Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **UB 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **UB 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ **UB 2.3.4 Définition de surfaces non imperméabilisées**

Un coefficient de pleine terre de 0,3 minimum s'applique. Les surfaces en pleine terre seront, sauf impossibilité justifiée, positionnées principalement en fond de parcelle.

Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de pleine terre inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de pleine terre existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de pleine terre existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Travaux de mise aux normes d'accessibilité
- Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

En cas de division parcellaire, le coefficient de pleine terre minimum exigé devra être respecté uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites.

Article UB 2.4 : Stationnement

▪ UB 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ Modalités de réalisation des places de stationnement

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

○ Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

○ Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

○ *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

○ *Normes de stationnement*

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Sous-destination « Hébergement »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Hôtels »	1 place pour 2 chambres.

<p>Sous-destination « Bureau »</p>	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.</p>
<p>Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.</p>

o *Places « visiteurs »*

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé 0,5 places par logement (arrondi au supérieur) sur les espaces communs de l'opération.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

▪ **UB 2.4.2 Stationnement des vélos**

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins 3 logements répartis sur plusieurs étages et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section UB 3 : Équipements et réseaux

Article UB 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **UB 3.1.1 Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

▪ **UB 3.1.2 Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UB 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ **UB 3.2.1 Le réseau d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UB 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **UB 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UB 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à

déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **UB 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **UB 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **UB 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone UC

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à des tissus bâtis correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. En raison de leur localisation en retrait des espaces centraux du bourg, ou de leur appartenance à un périmètre déjà aménagé, ces tissus bâtis sont peu adaptés à une densification significative.

Cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de densité urbaine faible à moyenne constitué de maisons individuelles et de collectifs.

Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section UC I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UC 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **UC 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UC
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	autres hébergements touristiques	X
	cinéma	✓
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	✓
	lieux de culte	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	(1)
	entrepôt	X
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

(1)	<p>Les constructions relevant de la sous-destination « industrie » sous réserve que :</p> <ol style="list-style-type: none"> la surface de plancher totale, extension comprise, dédiée à ladite activité n'excède pas 300m² dans la zone UC ; l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel notamment au regard des nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule).
------------	--

▪ **UC 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	X
---	----------

ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
-----	---

▪ **UC 1.1.3 Interdictions ou soumissions à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **UC 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Section UC 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UC 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

■ UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- Soit en continuité d'un bâtiment existant.

■ UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur avec un recul minimum de trois mètres. Le recul sera toutefois porté à 5 mètres à partir du premier étage.

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- En recul de 15 mètres depuis la berge
- Ou dans l'alignement du front bâti existant.

▪ **UC 2.1.3 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 11 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés, dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Une surélévation d'un niveau supplémentaire est autorisée si les conditions suivantes sont réunies :

- Une construction jointive d'une autre construction sur une propriété voisine
- Une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

La surélévation du plancher de rez-de-chaussée est limitée à trois hauteurs d'embranchement côté rue.

La hauteur des abris de jardins, d'une emprise bâtie au sol de 12 m² maximum, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Article UC 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ UC 2.2.1 Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatible avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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

Les extensions type vérandas et appentis doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des façades principales existantes. Leur volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la construction principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

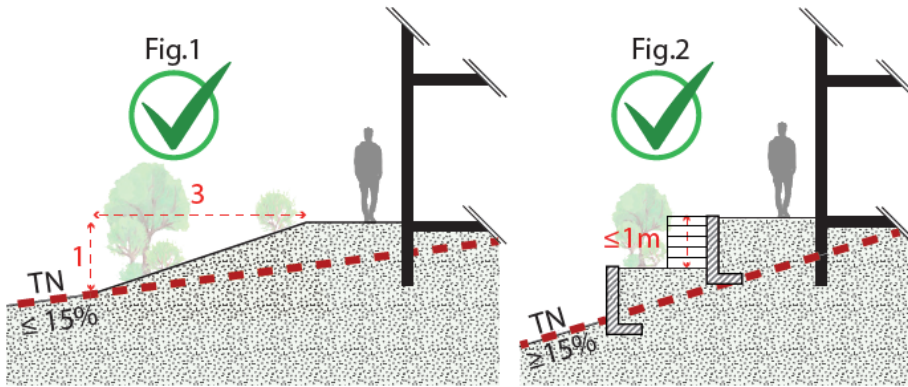
▪ UC 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ UC 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

o *Menuiseries*

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés.

Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

o *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports.

L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques. Les fenêtres devront être plus hautes que large. Cette dernière disposition ne doit toutefois pas faire obstacle à la réalisation de baies.

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 18°. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux avec pente identique à l'existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures des bâtiments seront couvertes de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être accepté la teinte ou le matériau de couverture du bâtiment principal.

Sont autorisés en ouverture de toit :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît),
- les châssis fonte dits vasistas,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants,

- les baies sans saillies intégrées dès la phase de construction à la pente du toit ou lorsqu'elles forment une composition architecturale.

- **UC 2.2.4 Clôtures**

- *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

- *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 1,60 mètres
- soit par une grille, lice au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètres, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc).

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué brut ou en plastique, les balustres.

Les brises vues, panneaux bois, canisses et clôtures précaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

▪ **UC 2.2.5 Colorimétrie**

Le blanc est interdit en enduit Le blanc et pour les clôtures.

Les couleurs des murs, des menuiseries et des ferronneries respecteront les nuanciers établis dans la fiche « Construire ou restaurer – les couleurs » annexée au présent règlement.

Article UC 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **UC 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à

	<p>leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
<p>« Alignements d'arbres »</p>	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
<p>« Ripisylve »</p>	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p>

	L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ UC 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ UC 2.3.3 Espaces libres et plantations

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ UC 2.3.4 Définition de surfaces non imperméabilisées

Un coefficient de biotope de 0,4 minimum s'applique. Le coefficient de biotope sera établi en tenant compte des coefficients de valeur écologique indiqués en annexe du présent règlement.

Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Travaux de mise aux normes d'accessibilité
- Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites.

Article UC 2.4 : Stationnement

▪ UC 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ Modalités de réalisation des places de stationnement

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

○ Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

○ Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

○ Possibilité de mutualisation des places de stationnement

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

○ Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Sous-destination « Hébergement »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Hôtels »	1 place pour 2 chambres.
Sous-destination	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.

« Bureau »	
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

○ Places « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé 0,5 places par logement (arrondi au supérieur) sur les espaces communs de l'opération.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

▪ **UC 2.4.2 Stationnement des vélos**

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins 3 logements répartis sur plusieurs étages et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section UC 3 : Équipements et réseaux

Article UC 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **UC 3.1.1 Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

▪ UC 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UC 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ 3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ 3.2.2 Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ 3.2.3 Gestion des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ 3.2.4 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à

déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

▪ **3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone UE

La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usages d'activités économiques.

Elle comprend en outre deux sous-secteurs spécifiques :

- le sous-secteur UEa correspondant à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,
- le sous-secteur UEb relatif au parc industriel des Champs Bezançon pouvant accueillir des activités à vocations industrielles et artisanales. Les commerces sont interdits,
- le sous-secteur UEc correspondant à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de services. L'industrie est interdite.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section UE I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UE 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UE 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UEa	UEb	UEc
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	X	X

	exploitation forestière	X	X	X
Habitation	logement	X	X	X
	hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	✓	X	✓
	restauration	✓	X	✓
	commerce de gros	✓	✓	✓
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	X	✓
	hôtels	X	X	X
	autres hébergements touristiques	X	X	X
	cinéma	X	X	X
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	X	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X
	équipements sportifs	✓	✓	✓
	lieux de culte	X	X	X
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	✓	X
	entrepôt	✓	✓	✓
	bureau	✓	✓	✓
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓

▪ **UE 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(X) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	✓	(A)
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	✓	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X	✓
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

- **UE 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - *Prise en compte des risques naturels*
 - Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
 - Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
 - En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
 - En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
 - En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.
- **UE 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article UE 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

▪ **UE 1.2.2 Secteur de limitation des activités de commerce et de restauration**

Dans les secteurs de limitation des activités de commerce et de restauration repérés au règlement graphique par une trame spécifique :

- Les sous-destinations suivantes sont interdites :
 - Artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 300 m². Cette surface est appréciée à l'échelle de chaque local d'activités créé.
 - Restauration

Article UE 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter au chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Section UE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UE 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

▪ **UE 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,
- Soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement.

▪ **UE 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

- **UE 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

- **UE 2.1.4 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est fixée comme suit pour chacun des sous-secteurs de la zone UE :

- En secteurs UEa et UEc : une hauteur maximale de 15 mètres
- En secteur UEb : une hauteur maximale de 25 mètres. Toutefois, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve de prescriptions particulières en matière d'aspect

Article UE 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

- **UE 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

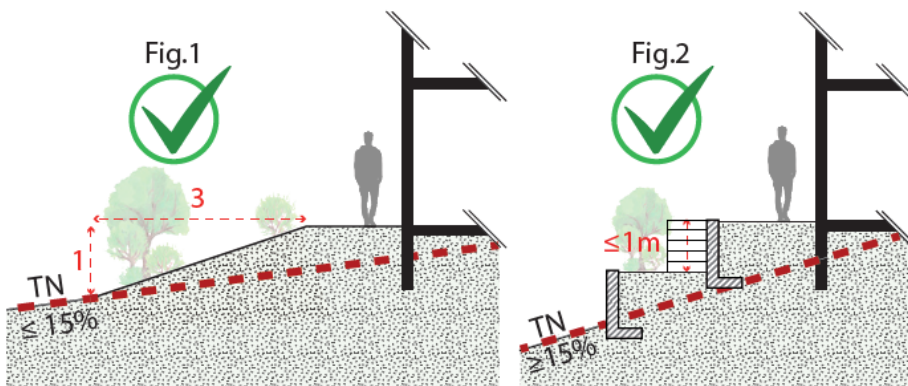
▪ UE 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ UE 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique

avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

o *Aspect des constructions et traitement des matériaux*

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

o *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m²,
- aux carports.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 18°. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates et mécaniques vieillies ou nuancées dans les tons rouges à bruns
- les bacs métalliques, complexes d'étanchéité y compris végétalisés.

▪ **UE 2.2.4 Clôtures**

○ *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

○ *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- soit par des grillages doublés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

▪ **UE 2.2.5 Colorimétrie**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

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

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Notamment, les couleurs vives ou à fort éclat seront autorisées sur de petites dimensions pour rehausser l'aspect de la façade.

Article UE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **UE 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
--------------	---------------

<p>« Haies »</p>	<p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
<p>« Alignements d'arbres »</p>	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
<p>« Ripisylve »</p>	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau.

	<p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides.</p> <p>Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **UE 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **UE 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ UE 2.3.4 Définition de surfaces non imperméabilisées

Un coefficient de biotope de 0,3 minimum, dont 0,1 en pleine terre, s'applique. Le coefficient de biotope sera établi en tenant compte des coefficients de valeur écologique indiqués en annexe du présent règlement.

Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Travaux de mise aux normes d'accessibilité
- Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites.

▪ UE 2.3.5 Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ UE 2.3.6 Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Article UE 2.4 : Stationnement

▪ 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ Modalités de réalisation des places de stationnement

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

○ Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

○ Possibilité de mutualisation des places de stationnement

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

○ Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Bureau »	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

▪ 2.4.1 Stationnement des vélos

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Section UE 3 : Équipements et réseaux

Article UE 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

UE 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

UE 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UE 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ 3.2.3 Gestion des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ 3.2.4 Gestion des eaux pluviales

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ 3.2.5 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ 3.2.6 Les réseaux secs

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisirs.

Rappels :

- ✓ Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.
- ✓ Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.
- ✓ Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.
- ✓ Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.
- ✓ Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.
- ✓ Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.

Section UL I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UL 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UL 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UL
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X
	restauration	X
	commerce de gros	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X

	hôtels	X
	autres hébergements touristiques	X
	cinéma	X
Équipements 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
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓
	lieux de culte	X
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X
	entrepôt	X
	bureau	X
	centre de congrès et d'exposition	X
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X

▪ **UL 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(X) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	X
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

▪ **UL 1.1.3 Interdictions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
 - En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
 - En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.
- **UL 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
- *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - À des aménagements paysagers ;
 - À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - À la réalisation de recherches archéologiques.
- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article UL 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Section UL 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UL 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **UL 2.1.1 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Article UL 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ UL 2.2.1 Insertion dans le site et généralités

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

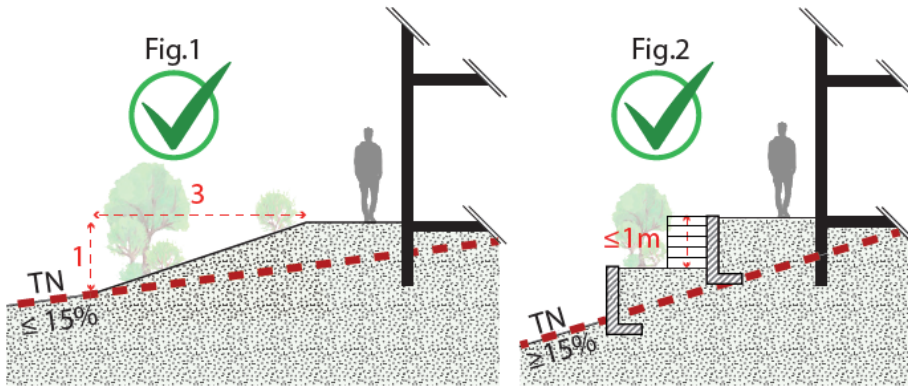
▪ UL 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ UL 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

○ Toitures

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

▪ **UL 2.2.4 Clôtures**

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

Article UL 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **UL 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à

	<p>leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
<p>« Alignements d'arbres »</p>	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
<p>« Ripisylve »</p>	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p>

	L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **UL 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **UL 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Article UL 2.4 : Stationnement

▪ **UL 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur**

○ *Modalités de réalisation des places de stationnement*

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

○ *Mode de calcul des places de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

○ *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

○ *Normes de stationnement*

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

Section UL 3 : Équipements et réseaux

Article UL 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **UL 3.1.1 Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

▪ **UL 3.1.2 Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UL 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ **UL 3.2.1 Le réseau d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UL 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **UL 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UL 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **UL 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **UL 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **UL 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone UP

La zone UP correspond à l'implantation d'équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les logements liés à l'activité desdits services. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des activités économiques ou des programmes d'habitation.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section UP I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article UP 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **UP 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UP
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X
	restauration	X
	commerce de gros	X

	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	hôtels	X
	autres hébergements touristiques	X
	cinéma	X
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	✓
	lieux de culte	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X
	entrepôt	X
	bureau	X
	centre de congrès et d'exposition	X
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X

▪ **UP 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	(A)
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

▪ **UP 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- *Prise en compte des risques naturels*
- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits

- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
 - En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
 - En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
 - En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.
- **UP 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
- *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article UP 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter au chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

Section UP 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article UP 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **UP 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,
- Soit à une distance de l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement.

▪ **UP 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

▪ **UP 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

▪ **UP 2.1.4 Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

▪ **UP 2.1.5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est fixée comme suit : une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage hors comble (un seul niveau dans les combles).

Article UP 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ **UP 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

▪ **UP 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente**

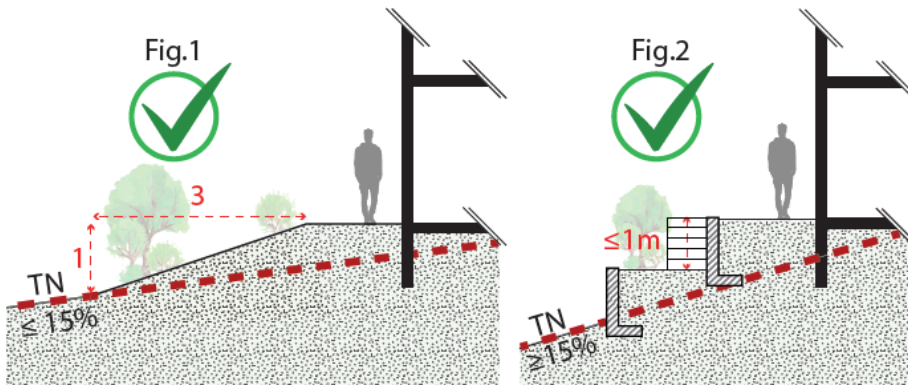
Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ UP 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

○ Toitures

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

▪ UP 2.2.4 Clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

Article UP 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **UP 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	<p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
« Alignements d'arbres »	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
« Ripisylve »	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés. L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ UP 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ UP 2.3.3 Espaces libres et plantations

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Article UP 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Modalités de réalisation des places de stationnement

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

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
<p>Destination</p> <p>« Équipements d'intérêt collectif et services publics »</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.</p>

Section UP 3 : Équipements et réseaux

Article UP 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

UP 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

UP 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article UP 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

UP 3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UP 3.2.2 Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

UP 3.2.3 Gestion des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **UP 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **UP 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **UP 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **UP 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone AUH

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.)

La vocation de cette zone est de permettre, à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir des constructions à destination d'habitation. Elle peut accueillir également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

La zone AUH est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section AUH I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article AUH 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les nouvelles constructions se réaliseront dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception de la zone concernée par l'OAP « Entrée de ville – route de Dijon », au sein de laquelle les

constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

▪ **AUH 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUH
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	✓
	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	✓
	lieux de culte	✓
autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	(1)
	entrepôt	X
	bureau	✓
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	centre de congrès et d'exposition	✓

(1)	<p>Les constructions relevant de la sous-destination « industrie » sous réserve que :</p> <ol style="list-style-type: none"> la surface de plancher totale, extension comprise, dédiée à ladite activité n'excède pas 300m² ; l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel notamment au regard des nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule).
------------	--

▪ **AUH 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	X
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	---

▪ **AUH 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **AUH 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;

- À des aménagements paysagers ;
 - À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - À la réalisation de recherches archéologiques.
- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Section AUH 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article AUH 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

AUH 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- Soit à une distance de l'alignement ou en continuité du bâti existant.

AUH 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur avec un recul minimum de trois mètres. Le recul sera toutefois porté à 5 mètres à partir du premier étage.

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- En recul de 15 mètres depuis la berge
- Ou dans l'alignement du front bâti existant.

▪ **AUH 2.1.3 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 9 mètres sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 13 mètres au faîtage, sans excéder trois niveaux complets ou partiels dont le rez-de-chaussée auxquels peut s'ajouter un étage d'attique ou un comble aménagé à lucarnes.

La hauteur des abris de jardins, d'une emprise bâtie au sol de 12 m² maximum, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Article AUH 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

▪ **AUH 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter, une simplicité de volume,

une unité d'aspect de matériaux compatible avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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

Les extensions type vérandas et appentis doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des façades principales existantes. Leur volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la construction principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

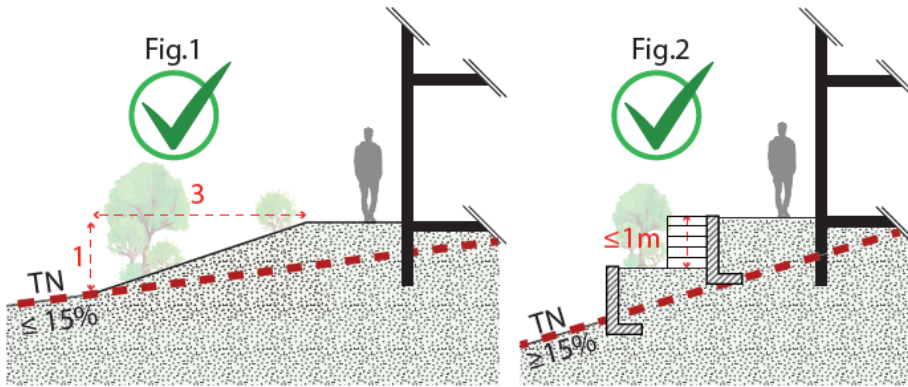
▪ **AUH 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente**

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ AUH 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches ...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

o *Menuiseries*

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés.

Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

o *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports.

L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques. Les fenêtres devront être plus hautes que larges. Cette dernière disposition ne doit toutefois pas faire obstacle à la réalisation de baies.

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans sur les corps principaux.

S'il existe une pente, elle est fixée entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 18°. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux avec pente identique à l'existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à une composition d'ensemble privilégiant les toitures terrasses à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Elles présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux. Les toitures terrasses des constructions principales devront obligatoirement être végétalisées sauf en cas d'incompatibilité avec la valorisation de la toiture pour la production d'énergies renouvelables. Elles ne devront pas s'apparenter à un espace de vie.

Les toitures des bâtiments seront couverts de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être accepté la teinte ou le matériau de couverture du bâtiment principal.

Sont autorisés en ouverture de toit :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît),
- les châssis fonte dits vasistas,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants,
- les baies sans saillies intégrées dès la phase de construction à la pente du toit ou lorsqu'elles forment une composition architecturale.

▪ **AUH 2.2.4 Clôtures**

○ *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

○ *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 1,60 mètres
- soit par une grille, lice au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètres, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres,

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué brut ou en plastique, les balustres.

Les brises vues, panneaux bois, canisses et clôtures précaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

▪ **AUH 2.2.5 Colorimétrie**

Le blanc est interdit en enduit et pour les clôtures.

Les couleurs des murs, des menuiseries et des ferronneries respecteront les nuanciers établis dans la fiche « Construire ou restaurer – les couleurs » annexée au présent règlement.

Article AUH 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- **AUH 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	<p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
« Alignements d'arbres »	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
« Ripisylve »	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p>

	<p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides.</p> <p>Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **AUH 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **AUH 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ **AUH 2.3.5 Définition de surfaces non imperméabilisées**

Un coefficient de pleine terre de 0,3 minimum s'applique.

Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de pleine terre inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de pleine terre existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de pleine terre existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Travaux de mise aux normes d'accessibilité
- Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

En cas de division parcellaire, le coefficient de pleine terre minimum exigé devra être respecté uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites.

Article AUH 2.4 : Stationnement

▪ **AUH 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur**

○ *Modalités de réalisation des places de stationnement*

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

○ *Mode de calcul des places de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

o *Cas d'une réhabilitation d'une construction existante*

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

o *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

o *Normes de stationnement*

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Sous-destination « Hébergement »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet.

	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Hôtels »	1 place pour 2 chambres.
Sous-destination « Bureau »	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

o Places « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé 0,5 places par logement (arrondi au supérieur) sur les espaces communs de l'opération.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

▪ **AUH 2.4.2 Stationnement des vélos**

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins 3 logements répartis sur plusieurs étages et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section AUH 3 : Équipements et réseaux

Article AUH 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **AUH 3.1.1 Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

▪ **AUH 3.1.2 Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur à 60 mètres sont interdites.

Article AUH 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ **AUH 3.2.1 Le réseau d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **AUH 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **AUH 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **AUH 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **AUH 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **AUH 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

▪ **AUH 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Les abris pourront être dans le bâtiment principal.

Zone AUE

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.)

La vocation de cette zone est de permettre, à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des activités.

La zone AUE est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUE comprend un sous-secteur spécifique :

- le sous-secteur AUEb relatif au parc industriel des Champs Bezançon pouvant accueillir des activités à vocations industrielles et artisanales. Les commerces sont interdits.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section AUE I : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Les nouvelles constructions se réaliseront dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUE 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **AUE 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUEb
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X
	exploitation forestière	X
Habitation	logement	X
	hébergement	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X
	restauration	X
	commerce de gros	✓
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	hôtels	X
	autres hébergements touristiques	X
	cinéma	X
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	X
	salles d'art et de spectacles	X
	équipements sportifs	✓
	lieux de culte	X
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓
	entrepôt	✓
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✓
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X

▪ **AUE 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	(A)
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	✓
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

▪ **AUE 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **AUE 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

○ *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire

doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Section AUE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article AUE 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

AUE 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,
- Soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement.

AUE 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

- **AUE 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

- **AUE 2.1.4 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions maximale est de 25 mètres.

Article AUE 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

- **AUE 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

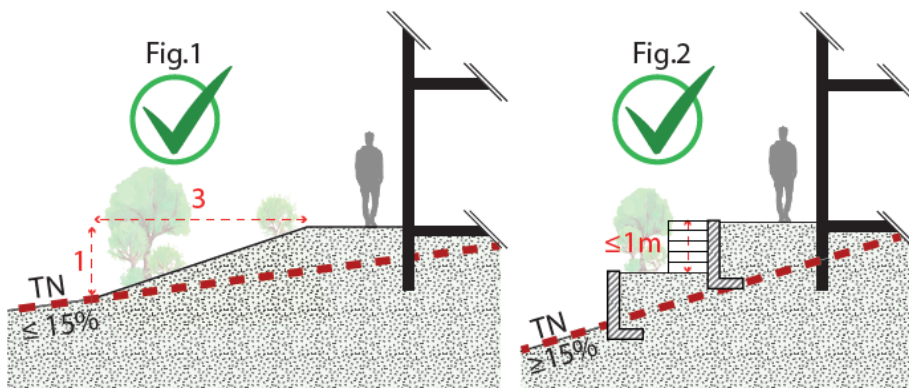
- **AUE 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente**

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



▪ AUE 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

○ *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 18°. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates et mécaniques vieillies ou nuancées dans les tons rouges à bruns
- les bacs métalliques, complexes d'étanchéité y compris végétalisés.

▪ **AUE 2.2.4 Clôtures**

○ *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

o *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;

- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- soit par des grillages doublés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

▪ **AUE 2.2.5 Colorimétrie**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

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

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Notamment, les couleurs vives ou à fort éclat seront autorisées sur de petites dimensions pour rehausser l'aspect de la façade.

Article AUE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **AUE 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	<p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé.

	<p>• Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
« Alignements d'arbres »	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
« Ripisylve »	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p>

	Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **AUE 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **AUE 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ **AUE 2.3.4 Définition de surfaces non imperméabilisées**

Un coefficient de biotope de 0,3 minimum, dont 0,1 en pleine terre, s'applique. Le coefficient de biotope sera établi en tenant compte des coefficients de valeur écologique indiqués en annexe du présent règlement.

Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Travaux de mise aux normes d'accessibilité
- Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites.

- **AUE 2.3.5 Marge de recul**

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

- **AUE 2.3.6 Divers**

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Article AUE 2.4 : Stationnement

- **2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur**

- *Modalités de réalisation des places de stationnement*

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

- *Mode de calcul des places de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

- *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

- *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

o Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Sous-destination « Hébergement »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destinations « Commerce de gros » « Industrie » « Entrepôt » « Cuisine dédiée à la vente en ligne »	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du projet, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sous-destination « Restauration »	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Sous-destination « Hôtels »	1 place pour 2 chambres.
Sous-destination « Bureau »	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.
Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

o Places « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé 0,5 places par logement (arrondi au supérieur) sur les espaces communs de l'opération.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

▪ 2.4.1 Stationnement des vélos

Dans toutes les zones urbaines, toutes les constructions nouvelles à usage principal d'habitation groupant au moins 3 logements répartis sur plusieurs étages et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section AUE 3 : Équipements et réseaux

Article AUE 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ AUE 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

▪ AUE 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres sont interdites.

Article AUE 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ **AUE 3.2.1 Le réseau d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **AUE 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **AUE 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **AUE 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

- Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **AUE 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **AUE 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

- **AUE 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Zone A

Cette zone correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage agricole comprend le secteur Ap protégé pour des motifs de sensibilité paysagère. Il s'agit de terrains pentus, en vignes, à proximité du village ou le long de départementales, très exposés visuellement.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section A 1 : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article A 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

A 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Ap
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓ (A)	(1)
	exploitation forestière	X	X
Habitation	logement	(3)	X

	hébergement	(3)	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X	X
	restauration	X	X
	commerce de gros	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	hôtels	X	X
	autres hébergements touristiques	X	X
	cinéma	X	X
Équipements 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	(2)	(2)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X
	équipements sportifs	X	X
	lieux de culte	X	X
	autres équipements recevant du public	(2)	(2)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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

(A)	<p>Conformément à l'article L311-1 du code rural, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>Ainsi, conformément au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
-----	--

(1)	<p>Les constructions relevant de la sous-destination « agricole » sous réserve que :</p> <p>1. Ils servent uniquement d'abris pour animaux et qu'ils soient bien intégrés dans le paysage</p>
(2)	<p>Les constructions relevant des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</p>

(3)	Les constructions relevant de la destination habitation sont admises dans le cadre d'une évolution d'une habitation existante. Toute construction nouvelle à destination d'habitation est interdite.
------------	--

▪ **A 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	(A)
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

▪ **A 1.1.3 Interdictions ou soumission à conditions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **A 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À des aménagements paysagers ;
- À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- À la réalisation de recherches archéologiques.

○ *Équipements collectifs concourant au transport et à la distribution d'énergie*

Les équipements collectifs concourant au transport et à la distribution d'énergie et les travaux d'entretien, de maintenance et de réparation de ces équipements, sont admis dès lors que ces équipements sont compatibles avec le caractère de la zone ainsi qu'avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils seraient implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

○ *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article A 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Section A 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article A 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

▪ A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres. Les extensions des bâtiments agricoles peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

▪ **A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite séparative.

Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres, et leur longueur inférieure à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives si elles sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

▪ **A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance maximale de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

▪ **A 2.1.4 Emprise au sol**

En sous-secteur Ap, l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m².

En ce qui concerne les habitations existantes, elles pourront faire l'objet d'aménagement, d'extension et de la réalisation d'annexes dans les conditions suivantes :

- L'extension de la construction principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m² avant extension et de 250 m² maximum après extension.
- Les annexes hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m².

▪ **A 2.1.5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 mètres, la façade est décomposée en élément de 20 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 mètres étant toutefois rattaché l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Hauteur maximale :

- La hauteur des constructions à vocation d'activité agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres sous la sablière et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article A 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions d'habitation liées à l'exploitation agricole et les habitations existantes devront respecter les règles énoncées en sous-section 2.2 des zones UB et UC.

▪ **A 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

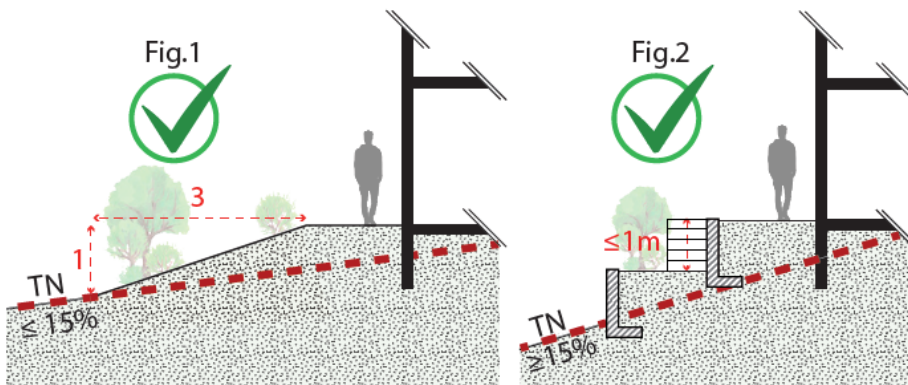
▪ **A 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente**

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



Des dérogations à ces règles pourront être accordées en zone A pour l'implantation de bâtiments agricoles, sous réserve de justifier de l'impossibilité technique ou fonctionnelle à répondre aux règles de base, et de l'absence d'autres alternatives de localisation du projet.

▪ A 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

○ Aspect des constructions et traitement des matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les teintes doivent être pour les bâtiments agricoles proches des couleurs terre : gamme des bruns, des gris-bruns, gris foncés et des rouges sombres. Les bardages bois doivent garder leur couleur naturelle.

En secteur Ap, les abris de jardins et pour animaux devront être en bois ou recouverts d'un parement bois

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ..
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- la tôle galvanisée non peinte
- les éléments décoratifs en béton moulé
- les hachures verticales de couleur et l'emploi de couleurs claires (blanc, blanc cassé, jaune ...) ou criardes (orange, rose ...) sur les façades des bâtiments visibles depuis la voie publique. Le vert est à proscrire pour les gros volumes de bâtiments.

○ *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées ou bacs aciers de couleur foncée.

Les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

▪ **A 2.2.4 Clôtures**

○ *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

○ *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées

- soit par des haies vives
- soit par des lices, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4 m doublée d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

▪ **A 2.2.5 Divers**

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article A 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **A 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

	<ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
« Alignements d'arbres »	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
« Ripisylve »	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</p>
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p>

	<p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **A 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **A 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

En zone Ap, les abris pour animaux devront être accompagnés de plantations d'essences locales.

Article A 2.4 : Stationnement

▪ 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ *Modalités de réalisation des places de stationnement*

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

○ *Mode de calcul des places de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

○ *Cas d'une réhabilitation d'une construction existante*

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

○ *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

- Normes de stationnement
- Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Autres destinations et sous-destinations	Les projets de constructions autorisées doivent garantir la capacité des usagers (gestionnaire, employés, saisonniers, visiteurs, livraison, etc.) à stationner sur l'emprise foncière du projet. Le pétitionnaire justifiera du nombre de place suffisantes pour satisfaire à cet objectif.

Section A 3 : Équipements et réseaux

Article A 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ A 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

▪ A 3.1.2 Les voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article A 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ A 3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

▪ **A 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **A 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à destination d'exploitation agricole occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée si nécessaire au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente peut admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

▪ **A 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès...) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut, les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

▪ **A 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

▪ **A 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

▪ **A 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

Zone N

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur NL, espace naturel dédié aux activités de loisirs
- le secteur Ne, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à l'évolution d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- le secteur Nlc, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions liées aux activités de loisirs.

Rappels :

- ✓ *Il est demandé de se reporter au PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme afin de connaître le risque d'inondation pouvant être présent dans la zone ainsi que le niveau d'aléas et la réglementation spécifique.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un risque cartographié dans un « atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » : le pétitionnaire doit se reporter au document annexé au présent document d'urbanisme.*
- ✓ *Cette zone est concernée par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, nécessitant de prendre des mesures de précaution nécessaires au moment du projet d'aménagement et de construction.*
- ✓ *Cette zone est concernée par des règles graphiques indiquées au règlement graphique et dont le contenu est détaillé dans le présent règlement.*
- ✓ *Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées par des servitudes d'utilité publiques figurant en annexe du PLU.*
- ✓ *Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées dans le chapitre « Dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.*

Section N 1 : Destination* des constructions, usage des sols et nature des activités

Article N 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **N 1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	NL	Ne	NLc
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	X	X	X
	exploitation forestière	✓	X	X	X
Habitation	logement	(2)	X	X	X
	hébergement	(2)	X	X	X
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X	X	X	(4)
	restauration	X	X	X	(4)
	commerce de gros	X	X	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	(4)
	hôtels	X	X	X	X
	autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(1)	(1)	✓	(1)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	✓	X
	équipements sportifs	X	(3)	✓	X
	lieux de culte	X	X	X	X
	autres équipements recevant du public	(1)	(1)	✓	(1)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X
	entrepôt	X	X	X	X
	bureau	X	X	X	X
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

(1)	Les constructions relevant des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
(2)	Les constructions relevant de la destination habitation sont admises dans le cadre d'une évolution d'une habitation existante. Toute construction nouvelle à destination d'habitation est interdite.
(3)	Seuls les équipements techniques de faible emprise seront admis.
(4)	Les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activité de service en lien avec l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition qu'elles soient liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une

	bonne insertion dans leur environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.
--	--

▪ **N 1.1.2 : Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions**

X = Interdiction	(x) = Autorisation sous conditions. Les conditions sont détaillées à la suite du tableau	✓ = Autorisé sans condition
-------------------------	---	------------------------------------

ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumis à autorisation	(A)
ICPE soumis à enregistrement ou déclaration	(A)
L'aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X
Le dépôt de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération	X
Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X

(A)	Les projets d'ICPE sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
------------	--

▪ **N 1.1.3 Interdictions spécifiques de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Prise en compte des risques naturels*

- Au sein d'un secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement délimité au règlement graphique, les constructions auront une rehausse à 0,30 mètre au-dessus des plus hautes eaux connues et les sous-sols seront interdits
- Les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF au sein du secteur d'interdiction délimité au règlement graphique
- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne le risque lié au mouvement des sols, le pétitionnaire doit se reporter à l'atlas des mouvements de terrain en Côte d'Or » annexé au présent PLU.
- En ce qui concerne le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles, seront mises en place les mesures de sécurisation nécessaires pouvant inclure l'ancrage des fondations, les mesures de chaînage, le traitement des différentes parties de la construction, la préservation de l'équilibre hydrique au sol.

▪ **N 1.1.4 Conditions propres à certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

○ *Affouillements et exhaussements des sols*

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires selon les cas :

- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - À des aménagements paysagers ;
 - À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - À la réalisation de recherches archéologiques.
- *Équipements collectifs concourant au transport et à la distribution d'énergie*

Les équipements collectifs concourant au transport et à la distribution d'énergie et les travaux d'entretien, de maintenance et de réparation de ces équipements, sont admis dès lors que ces équipements sont compatibles avec le caractère de la zone ainsi qu'avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils seraient implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Prise en compte des risques naturels*

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRI, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Article N 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Section N 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article N 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées ou aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées :

- pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux,
- pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres. Les extensions des bâtiments agricoles peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

▪ **N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Toutefois, tout dépassement de la limite séparative en projection verticale par l'ouvrage en saillie est interdit.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports,
- aux piscines.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'isolation par l'extérieur.

Des implantations différentes de celles définies dans le règlement de chaque zone peuvent être autorisées pour la préservation d'un mur patrimonial repéré sur le règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite séparative.

Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres, et leur longueur inférieure à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives si elles sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

▪ **N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance maximale de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

▪ **N 2.1.4 Emprise au sol**

En ce qui concerne les habitations existantes, en dehors des secteurs NL, Ne et NLc elles pourront faire l'objet d'aménagement, d'extension et de la réalisation d'annexes dans les conditions suivantes :

- L'extension de la construction principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m² avant extension et de 250 m² maximum après extension.
- Les annexes hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m².

Dans le secteur Ne : les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que l'emprise bâtie au sol totale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des constructions nouvelles ne dépasse pas 400 m² à l'échelle de l'unité foncière.

Dans le secteur NLc : l'emprise bâtie au sol totale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 200 m² à l'échelle de l'unité foncière. Cette règle s'applique à toutes destinations des constructions confondues.

▪ **N 2.1.5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 mètres, la façade est décomposée en élément de 20 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 mètres étant toutefois rattaché l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Hauteur maximale :

- La hauteur des bâtiments toutes destinations confondues ne doit pas excéder 6 mètres sous la sablière et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article N 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions d'habitation liées à l'exploitation agricole et les habitations existantes devront respecter les règles énoncées en sous-section 2.2 des zones UB et UC

▪ **A 2.2.1 Insertion dans le site et généralités**

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

Les extensions su bâti existant doivent se faire dans le prolongement d'une des façades, dans un volume qui ne doit pas excéder celui du bâtiment principal. Elles pourront être simplement adossées si la configuration des murs initiaux ne permet pas un prolongement réel.

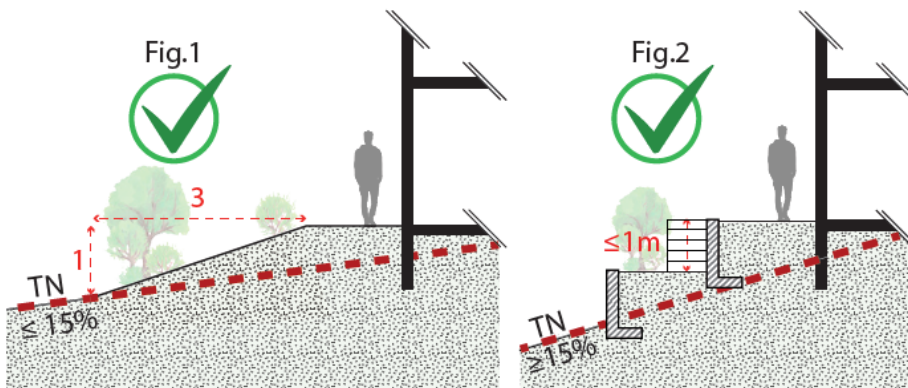
▪ N 2.2.2 Adaptation des constructions au terrain et à la pente

Sont exigées l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des déblais et remblais afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et/ou urbains.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés seront de l'ordre de 1 mètre de hauteur pour 3 mètres en plan (fig.1) ;
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1 mètre de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2).



Des dérogations à ces règles pourront être accordées en zone A pour l'implantation de bâtiments agricoles, sous réserve de justifier de l'impossibilité technique ou fonctionnelle à répondre aux règles de base, et de l'absence d'autres alternatives de localisation du projet.

▪ N 2.2.3 Aspect des constructions

○ Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade orientée vers la voie publique ou l'espace public ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

o *Aspect des constructions et traitement des matériaux*

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les teintes doivent être pour les bâtiments agricoles proches des couleurs terre : gamme des bruns, des gris-bruns, gris foncés et des rouges sombres. Les bardages bois doivent garder leur couleur naturelle.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- la tôle galvanisée non peinte
- les éléments décoratifs en béton moulé
- les hachures verticales de couleur et l'emploi de couleurs claires (blanc, blanc cassé, jaune ...) ou criardes (orange, rose ...) sur les façades des bâtiments visibles depuis la voie publique. Le vert est à proscrire pour les gros volumes de bâtiments.

o *Toitures*

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures accolées à une bâtisse (vérandas, appentis),
- aux abris de jardin d'une emprise bâtie au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres,
- aux carports.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées ou bacs aciers de couleur foncée.

Les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

▪ **N 2.2.4 Clôtures**

○ *Règles générales*

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Dans ce dernier cas, les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

○ *Modalités de calcul de la hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

o *Dispositions particulières*

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées

- soit par des haies vives
- soit par des lices, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4 m doublée d'une haie vive.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques.

Sauf contraintes spécifiques, un ou plusieurs passages répartis seront réservés au niveau du sol pour la petite faune (batraciens, hérissons, etc.).

▪ **N 2.2.5 Divers**

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article N 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

▪ **N 2.3.1 Protection du patrimoine naturel et paysager (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

DENOMINATION	PRESCRIPTIONS
« Haies »	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière

	<p>pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'arrachage une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que 80% du linéaire soit conservé. • Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie. <p>L'entretien et la gestion de ces haies sont autorisés (taille).</p>
<p>« Alignements d'arbres »</p>	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement. La recherche d'alternatives devra être démontrée.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés de même que leur diversification progressive dans le cas d'alignements monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
<p>« Ripisylve »</p>	<p>Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8m des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</p> <p>En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.</p> <p>Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.</p> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 10m, - ou aux opérations de restauration morphologique ou continuité d'un cours d'eau. <p>Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.</p>

	L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, notamment pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.
Bosquets	<p>Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Lorsque des travaux nécessitent la suppression d'un bosquet à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un nouveau boisement.</p> <p>L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés, de même que leur diversification progressive dans le cas de bosquets monospécifiques, notamment pour des raisons sanitaires et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Les règles de distances à observer pour les réseaux et les façades sont les mêmes que pour l'arbre remarquable.</p>
Zones humides	<p>La commune de Is-sur-Tille est concernée par la présence de zones humides. Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).</p> <p>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.</p> <p>Dans ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ainsi qu'à la gestion et protection de la ressource en eau ; - Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. <p>Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).</p>

▪ **N 2.3.2 Distance à respecter lors de la plantation par rapport aux limites séparatives**

Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance \geq 50cm pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
- Distance \geq 2m pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.

▪ **N 2.3.3 Espaces libres et plantations**

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

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

▪ **N 2.3.4 Espaces libres et plantations**

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

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

Article N 2.4 : Stationnement

▪ 2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

○ *Modalités de réalisation des places de stationnement*

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

○ *Mode de calcul des places de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

○ *Cas d'une extension de construction existante*

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

○ *Cas d'une réhabilitation d'une construction existante*

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

○ *Possibilité de mutualisation des places de stationnement*

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

Lorsqu'une même zone est destinée à accueillir plusieurs sous-destination, une étude de mutualisation des stationnements peut permettre de définir les besoins globaux de stationnements de l'opération et déroger aux règles définies dans le tableau ci-après (ex. mutualisation de stationnement bureau/hébergement).

o Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement
Sous-destination « Logement »	1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par logement au-delà de 50 m ² 1 place par tranche de 5 logements pour les véhicules visiteurs
Autres destinations et sous-destinations	Les projets de constructions autorisées doivent garantir la capacité des usagers (gestionnaire, employés, saisonniers, visiteurs, livraison, etc.) à stationner sur l'emprise foncière du projet. Le pétitionnaire justifiera du nombre de place suffisantes pour satisfaire à cet objectif.

Section N 3 : Équipements et réseaux

Article N 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

▪ N 3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

▪ N 3.1.2 Les voiries

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

▪ **N 3.2.1 Le réseau d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

▪ **N 3.2.2 Assainissement**

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

▪ **N 3.2.3 Gestion des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction à destination d'exploitation agricole occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée si nécessaire au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente peut admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

▪ **N 3.2.4 Gestion des eaux pluviales**

Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut, les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux.

Sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales doit permettre le stockage d'eaux pluviales.

- **N 3.2.5 L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

- **N 3.2.6 Les réseaux secs**

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

- **N 3.2.7 Les déchets**

Il pourra être exigé des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.



ANNEXES



BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut * Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Echelle de projet

- Échelle Intercommunale / PLUI
- Projet urbain / PLU
- Quartier / opération d'aménagement
- Espaces publics
- Tenements privés

Visée opérationnelle

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restauration ou développement de corridors écologiques
- Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Gestion des eaux pluviales

Phase de projet concernée

- État des lieux / diagnostic
- Élaboration / Conception
- Mise en application / Réalisation

Étape de l'AEU² correspondante

- Identification des enjeux
- Transcriptions spatiales, réglementaires ou contractuelles
- Action de suivi et d'accompagnement

DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface écoaménageable}}{\text{surface de la parcelle}}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

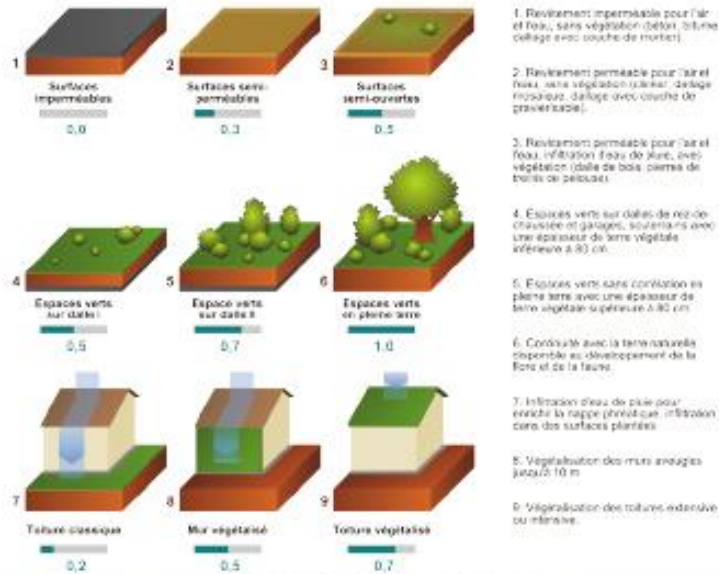
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

BIODIVERSITÉ
LE COEFFICIENT DE BIOTOPE
par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficients de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

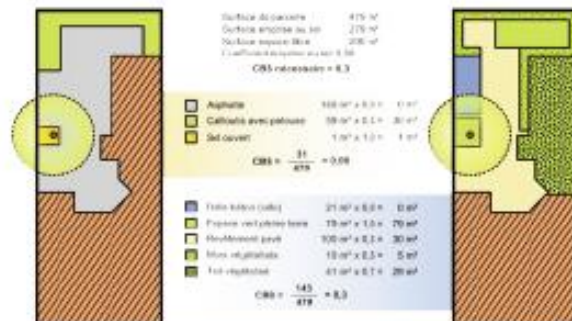
EXEMPLES D'APPLICATION

- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre. Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Cibles utilisateurs

- Bureaux d'études en aménagement et urbanisme
- Collectivités

Source :

http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml