

Département de Côte d'Or

COMMUNE DE
LONGEAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

P i è c e n ° 4.1.

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 24 avril 2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
le 20 décembre 2018

INITIATIVE Aménagement et Développement



Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

NOTE.

Comme le prévoit le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent Plan Local d'Urbanisme et notamment au présent règlement (révision du P.O.S. en P.L.U. engagée avant le 1^{er} janvier 2016).

Rappel : les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.	5
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	5
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et autres indications du règlement graphique.	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures - Immeubles existants.	7
ARTICLE 5 - Rappels et dispositions applicables à plusieurs zones.	7
ARTICLE 6 - Destination des constructions - Lexique.	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	17
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	19
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	37
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	39
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	53
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	63
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	65
ANNEXES.	71

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES -

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . Lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles. Ils précisent l'application de certaines règles.
- . Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain qui vous concerne ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à ce terrain.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ET LEXIQUE.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LONGEAULT.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

- 1 -** Les règles du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R.111-1 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme.
Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 à R.111-51 demeurent toutefois applicables au territoire de la commune de Longeault.
- 2 -** Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du P.L.U., sont également applicables au territoire de la commune de Longeault.
- 3 -** Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, annexés au P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol sont applicables et notamment :
 - . Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants.
 - . Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, ainsi que les arrêtés du 30 mai 1996, du 25 avril 2003, et de l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012, et dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.
 - . le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et autres indications du règlement graphique.

En application de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

➤ Les zones urbaines (U).

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, 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.

Les zones urbaines comprennent *les zones U* qui couvrent les secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat du village de Longeault.

Les *zones U* comportent un secteur Ua qui correspond au centre ancien de Longeault, un secteur Ub présentant des caractéristiques particulières liées à la limite du secteur 1AUb en rappel aux orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur, un secteur Ui réservé aux jardins et un secteur Uj réservé aux équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Les zones urbaines comprennent également *les zones UE* qui couvrent les secteurs déjà urbanisés à vocation d'activités de la commune. Elles comprennent un secteur UEr, où les constructions nouvelles sont interdites en raison du risque d'inondation en lien avec le PPRI.

Les zones urbaines sont concernées par des secteurs à risque d'inondation (P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents).

➤ Les zones à urbaniser (AU).

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone 1AU* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle est urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles comportent un secteur 1AUa (comprenant deux secteurs 1AUa1 et 1AUa2), un secteur 1AUb et un secteur 1AUC.
- *la zone 1AUE* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'activités, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle est urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

➤ Les zones agricoles (A).

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les zones A sont concernées par des secteurs à risque d'inondation (P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents).

➤ Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N comportent un secteur NI réservé aux équipements de loisirs et considéré comme un STECAL.

Les zones N sont concernées par des secteurs à risque d'inondation (P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents).

En application des articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Sur un terrain grevé d'un emplacement réservé, la construction est interdite sous réserve de la possibilité offerte par l'article L. 433-1 de réaliser une construction à caractère précaire.

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures - Immeubles existants.

- En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
 - 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
 - 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*
- En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Rappels et dispositions applicables à plusieurs zones.

- Si l'économie du projet le justifie ou si caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, éolienne...), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, et les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).
- Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.
- Les règles d'emprise au sol et de densité, indiquées à l'article 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En application de l'article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés dans le règlement graphique. Les travaux, concernant ce patrimoine, non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. La démolition de ce patrimoine est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- En application de l'article R.123-11 i) du Code de l'Urbanisme, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (bois, haies, bosquets, zones humides) sont délimités dans le règlement graphique. Ils doivent être préservés.

Dans ces espaces sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies ou chemins est autorisée (excepté pour les zones humides). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.

Toute zone humide sera protégée ainsi que son fonctionnement hydraulique. Elle ne devra être ni comblée, ni drainée, ni le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à sa valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- Prise en compte des personnes à mobilité réduite.

Suite à l'évolution du contexte législatif, les aménageurs et les pétitionnaires doivent intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent le décret 2006-1657, le décret 2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable si elle est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (délibération du conseil municipal de Longeault)

- Lotissement et PLU.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Cependant, selon l'article L.442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

- Périmètres de réciprocité agricoles.

En application de l'article L.111-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

[...]

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

- Vestiges archéologiques.

Aux termes de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au préfet de Région ou à son représentant, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Ces dispositions ont été complétées par la loi n°2004-804 du 9 août 2004, instituant de nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (réglementées par le Code du Patrimoine et notamment son Livre V et les articles R.523-1 à R.523-8).

Les aménagements de type Z.A.C. ou permis de lotir d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).

En application des articles L531-14 et R531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être signalées au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie (DRAC, service régional de l'archéologie, 39, rue Vannerie – 21000 Dijon ; tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- Réglementation parasismique.

Les constructions devront répondre aux prescriptions parasismiques. Les règles de constructions sont définies par l'arrêté du 19 juillet 2011 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Le zonage sismique français en vigueur est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D. 563-8-1 du Code de l'Environnement.

- Prescriptions d'isolement acoustique.

Compte tenu de la présence de la RD 905 et de la voie ferrée (ligne Dijon-Vallorbe) sur et à proximité du territoire communal de Longeault, des secteurs affectés par le bruit des infrastructures ont été définis.

A Longeault, la RD 905 et de ligne SNCF Dijon-Vallorbe sont respectivement classées en catégorie sonore 3 et 2. Les secteurs affectés par le bruit correspondent respectivement à une bande de terrain

de 100 mètres et de 250 mètres de large délimitée de part et d'autre des infrastructures à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour l'infrastructure routière et à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche pour l'infrastructure ferroviaire. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront implantés dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum en application des arrêtés du 30 mai 1996, du 25 avril 2003.

ARTICLE 6 - Destination des constructions - Lexique.

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Accès.

Limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère.

Elément de façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).

Adaptation et réfection d'une construction existante.

Travaux sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par aménagement de combles par exemple.

Affouillement et exhaussement du sol.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 mètres.

Aire de stationnement (voir place de stationnement.).

Alignement.

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

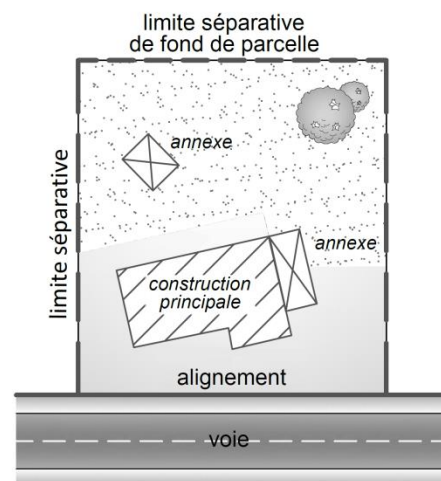
Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes.

Ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation artisanales de produits, vendus ou non sur place. Elle comprend les



prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Les entreprises de bâtiment et travaux publics font partie de cette catégorie.

Bureaux.

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et dans lesquels sont exercées des fonctions telles que : gestion, direction, fonctions administratives, conseil, études, conception, informatique, recherche et développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.

Les locaux des professions libérales, qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...), sont considérés comme des bureaux.

Carrière.

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Changement de destination.

Le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant un usage différent de celui qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Coefficient d'emprise au sol (article R.420-1).

Rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol du volume de la construction à la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Combles.

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Commerce.

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement d'intérêt collectif).

Ensemble des installations, des réseaux, des constructions qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Cette destination comprend :

- . *les équipements de superstructure* (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines culturel, sportif, culturel, de loisir, hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, de la défense et de la sécurité, administratif...etc.
- . *les autres équipements ou équipements d'infrastructure* (installations techniques, réseaux, aménagements... au sol ou en sous-sol) : voiries et stationnements, réseaux de transports ou de communications, canalisations, énergies (et notamment les énergies renouvelables : parcs éolien, photovoltaïque...), espaces collectifs aménagés, ...

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Déplacements doux.

Déplacements à émission de CO2 réduits : vélo, roller, trottinette, marche à pied,

Egout du toit.

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacements réservés.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les documents graphiques délimitent également des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol (*voir coefficient d'emprise au sol*).

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (*article R.420-1 du Code de l'Urbanisme*).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise d'une voie.

Surface du terrain occupé par la route et toutes les dépendances indispensables à sa tenue. Elle est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules automobiles) et de ses annexes [accotements, trottoirs et autres circulations douces, aménagements paysagers, stationnements, dispositif de gestion des eaux pluviales (caniveaux, fossés, noues...), talus, ...].

Entrepôt.

Cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

Équipement collectif ou d'intérêt collectif (*voir constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*).

Espace boisé classé.

Élément ou ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

Espace libre.

Espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Espaces verts.

Espaces à dominante végétale, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Exhaussement du sol (*voir affouillement du sol*).

Exploitation agricole.

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Extension mesurée (ou limitée) d'une construction.

Agrandissement modéré d'un bâtiment existant ($\leq$ à 30% de la surface du bâtiment existant).

Façade de parcelle (ou sur rue).

Limite côté alignement d'une parcelle.

Faîtage.

Ligne de jonction supérieure des versants d'une toiture inclinée.

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

Opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Habitat collectif.

Bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts (*article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation*).

Habitation et ses annexes.

Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Les logements de fonction, les loges de gardien, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes (*voir cette définition*).

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel avant travaux s'il y a retrait,

jusque :

- . à l'égout du toit,

ou

- . jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage pour les toitures à pentes, acrotère pour les toitures terrasses). **Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur** les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, paratonnerres, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, machineries d'ascenseur, chaufferies, garde-corps, dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 mètres.

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez de chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

Un sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux dépasse 1,50 mètres.

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

Hébergement hôtelier.

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie.

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Installations classées pour la protection de l'environnement.

Etablissement ou activité qui peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement...

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration, selon le niveau des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Liaisons douces (ou circulations douces).

Voie ou chemin réservé aux déplacements doux.

Limites séparatives (voir schéma p. 9).

Limites autres que l'alignement, séparant deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales (limites d'un terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) et les limites de fond de parcelle (limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

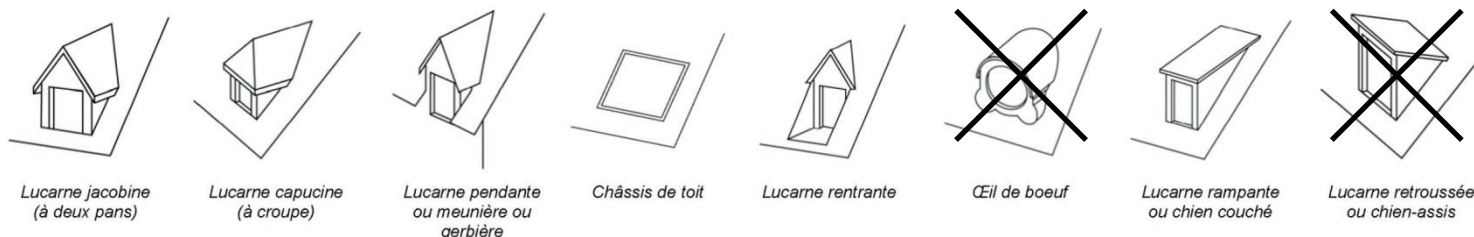
Lotissement.

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles L.442-2 et L.442-3 du Code de l'Urbanisme).

Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



Marge d'isolement ou de recul.

Distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

Opérations groupées (voir groupe d'habitation).

Ordonnancement.

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Parcelle.

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Place de stationnement.

Emplacement, couvert ou non, clos ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les places de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles ne doivent pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

Saillie - Application des articles 6 et 7.

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...).

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 et 7 les saillies inférieures ou égales à 1,20 mètres par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative ou à l'alignement.

Servitude d'utilité publique.

Limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Sol naturel (*voir terrain naturel*).

Terrain avant travaux.

Surface de plancher (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel (*voir sol naturel*).

Unité foncière.

Propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques - Application des articles 6.

Les voies comprennent tous les espaces consacrés à la circulation (automobile, piétonne, deux roues...).

Les emprises publiques comprennent tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et espaces verts publics, aire de jeux publique ...

Les règles édictées aux articles 6 s'appliquent à toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

La zone U couvre la totalité des secteurs déjà urbanisés du village de Longeault. Elle regroupe les parties anciennes du village, caractérisées par du bâti dense aux volumes importants, généralement implanté en bordure ou à proximité de la rue, et les extensions urbaines dominées par un tissu pavillonnaire.

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut également accueillir des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

Elle comporte :

- Un secteur Ua qui correspond au bâti ancien du village.
Ce secteur est identifié au titre de l'article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme. En application de cet article, dans le secteur Ua, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Un secteur Ub présentant des caractéristiques particulières liées à la limite du secteur 1AUb en rappel aux orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur.
- Un secteur Uj réservé aux jardins.
- Un secteur Ui réservé aux équipements culturels, sportifs et de loisirs.

La zone U est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouche, Tille aval et affluents. Ce risque d'inondation est repéré dans le document graphique du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme et définit précisément dans les pièces Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ¹.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination entrepôts non liés à une activité autorisée.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.

¹ Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Dans les secteurs Uj, ne sont autorisées que :

- Les annexes (hors piscine) à condition que :
 - . l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 20 m² par unité foncière,
 - . la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage,
- Les piscines à condition qu'elles ne soient pas couvertes par une structure dépassant 1,50 m de hauteur.
- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et s'ils sont limités au strict nécessaire.

2 - Dans le secteur UI, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement.
- Les constructions, installations et équipements à vocation sportive et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

3 - Dans le reste de la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article U 1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

4 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ouche, Tille aval et affluents.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Les liaisons douces existantes sont conservées.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères doit être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être prévus pour recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères, avec éventuellement un composteur.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés sauf impossibilité technique.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Dans le secteur Ua**, les constructions doivent participer à la continuité du front bâti de la rue.
 - Les constructions principales sur rue doivent s'implanter avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement. Un retrait plus important est toutefois autorisé :
 - . dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.
 - . si la continuité du bâti est assurée par une clôture implantée à l'alignement et dans le respect de l'article U 11.
 - Il peut être dérogé aux règles précédentes pour l'adaptation, la réfection et les extensions du bâti existant dont l'implantation ne répond pas à ces règles.

- **Dans le reste de la zone**, les constructions doivent s'implanter :
 - à une distance de l'alignement de la R.D. 905 au moins égale à 10 m.
 - à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 m. Cette distance est réduite à 1 m pour les chemins piétons.
 - Il peut être dérogé aux règles précédentes :
 - . pour l'adaptation, la réfection et les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant,
 - . pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser de l'alignement.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 6 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- **Dans le secteur Ua**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques. Elles peuvent également s'implanter en limite séparative de fond de parcelle si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
- **Dans le reste de la zone**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :
 - . lorsque la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . lorsque la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
 - . pour l'adaptation, la réfection et les extensions d'une construction existante implantée en limite séparative.
 - . dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité et sur les seules limites séparatives internes de cette opération (notamment **dans le secteur Ub**).
- **Dans toute la zone**, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite séparative si la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m). Il peut être dérogé à la règle précédente :
 - . pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser la limite séparative.
 - . pour l'adaptation, la réfection et les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 14 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

- **Dans le secteur Uj**, l'emprise au sol totale des annexes ne doit pas excéder 20 m² (sans possibilité d'extension). Cette règle ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles aucune prescription n'est imposée.
- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p. 11 pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans le secteur Uj**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m au faîtage.
- **Dans le secteur UI**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.
- **Dans le reste de la zone**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'adaptation, la réfection, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p. 13 pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Règles générales.

- Dans le secteur Ua :

- . Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.
- . Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans.
- . Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- . Les toitures à deux pans sont recommandées.
- . La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 50° (aucune pente n'est imposée pour les vérandas).

- Dans toute la zone :

- . Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser par leur forme et leur couleur avec les matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle : tuiles plates ou mécaniques d'aspect plat dans les tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés
Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, réverbérants.
- . Dans le cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de bâtiments existants, la pente, le matériau et la couleur de toiture pourront reprendre le matériau et la couleur existants.
- . Les ouvertures de toitures sont de type lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes de type chiens-assis (ou lucarne retroussée) sont interdites (voir « Titre I : dispositions générales » / lexique p. 13).

Exceptions.

En cas d'impossibilité technique, d'autres formes et aspects (matériau, couleur...) de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Le bois accepté en façade.
- Les couleurs de façades doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les teintes foncées ou vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.
- Dans le secteur Ua, les tons beige à ocre clair, en harmonie avec les enduits traditionnels, sont privilégiés. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions existantes qui pourront être repeintes dans la même teinte que la couleur actuelle.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sont constituées :
 - . soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie.
 - . soit par des murs réalisés en pierre ou avec un autre matériau recouvert d'un enduit de teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètres. La hauteur totale des autres clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux murs en pierres du pays existants qui sont préservés et peuvent être restaurés dans le respect de leur apparence initiale.
- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- L'intégration architecturale des dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- **Dans le secteur Ua**, les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :
 - . de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - . de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
 - . de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
 - . de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures. Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
 - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
- Les fiches du S.D.A.P., annexées au rapport de présentation, apportent des recommandations pour les constructions neuves, la rénovation ou la restauration.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Dans le secteur Ua**, en cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé, pour les équipements d'intérêt collectif, dans le cadre d'aménagement d'ensemble, des emplacements pour le stationnement des deux roues sont prévus. Leur nombre est adapté au besoin des constructions ou des équipements.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², et deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². Des places hors clôture et accessibles en permanence sont souhaitables.
- Pour les constructions ou opérations de 4 logements et plus, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements.
- L'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour toutes les constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont protégés (*voir « Titre I : dispositions générales » p. 7*).
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- **20%**, au moins, de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée, sauf **dans le secteur Ua** dans lequel aucune prescription n'est imposée. Ce pourcentage est porté à **25% dans le secteur Ub**.
- **Dans le secteur Ub**, il doit être planté, au minimum, un arbre pour deux places de stationnement contiguës, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE U 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE U 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des constructions à destination d'activités économiques.

La zone UE est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouche, Tille aval et affluents. Ce risque d'inondation est repéré dans le document graphique du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme et définit précisément dans les pièces Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU. Il a été créé un secteur UEr soumis au risque inondation fort dans lequel les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ².

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article UE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Toute construction **dans le secteur UEr**

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :

- . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
- . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
- . si la surface de plancher du logement ne dépasse pas 50 m²,
- . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

2 - - L'adaptation et la réfection des constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone.

² Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

- 3 - Les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériels et matériaux doivent être stockés sur une aire étanche.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.
- 5 - Les constructions à usage d'activités et les espaces de stockage autorisés doivent respecter la marge de recul de 20 m. indiquée sur le document graphique.
- 6 - **Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ouche, Tille aval et affluents.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, est privilégiée.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques (eaux de process notamment).

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial (débourbeur, déshuileur et séparateur d'hydrocarbures par exemple).
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

3 - Ordures ménagères.

Un local ou un emplacement destiné à recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères doit être aménagé dans la propriété.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés sauf impossibilité technique.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la RD 905 au moins égale à 20 m. Il peut être dérogé à la règle précédente pour l'adaptation, la réfection et les extensions du bâti existant dont l'implantation ne répond pas à cette règle
- Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.
- Des implantations différentes de celle définie au paragraphe précédent peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 14 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 15 m.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p. 13 pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont applicables.
- Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.
 - . Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
 - . Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.
 - . Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
 - . Les façades des constructions situées en bordure de la RD 905, et visibles de cette infrastructure auront un aspect architectural particulièrement soigné et sobre.
 - . L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
 - . Les couleurs des façades s'harmonisent avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- . L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
Toutefois, les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.
- . Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- . Les éléments de superstructure comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique,... sont traités avec le même parti architectural et le même souci de qualité que les façades.
- . Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- . Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.
Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut.
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction. Ils sont interdits en bordure de la RD 905 (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du P.L.U.).
Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- . Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement est préconisée.
Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, des clients, des visiteurs ..., et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les espaces de stationnement extérieur disposés le long de la RD 905 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont protégés (*voir « Titre I : dispositions générales » p. 7*).
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre.
Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...
- Il doit être planté un arbre, au minimum, pour quatre places de stationnement, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.
- Des plantations et des aménagements paysagers (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments pourront être demandés pour permettre l'insertion des constructions ou installations dans le site.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...). Ils sont interdits dans la marge de recul le long de la RD 905.
- Une plantation d'alignement sera réalisée le long de la RD 905, en accompagnement de la contre-allée à créer (emplacement réservé n°6).

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE UE 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Leur urbanisation immédiate est donc possible.

Elle comporte les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Dans le secteur 1AUa, l'urbanisation est autorisée sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.). Ce secteur a été divisé en deux sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2.

Dans le secteur 1AUb, l'urbanisation est autorisée sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup et qui respectent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

Dans le secteur 1AUc, l'urbanisation est autorisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

L'urbanisation de ces secteurs sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ³.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination entrepôts non liés à une activité autorisée,
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences

³ Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1- Sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2- Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme de logements, au moins 10% de ce programme doit être affecté à des **logements aidés (tels que définis dans le SCoT en vigueur). Toutefois, pour une opération de plus de trente logements, au moins 20 % du programme doit être affecté à des **logements aidés**. CE qui est le cas pour la zone 1AUa. Ainsi, le secteur 1AUa1 devra affecter au moins 20% du programme à des logements aidés et le secteur 1AUa2 devra affecter au moins 20% du programme à des logements aidés.**

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Les liaisons douces sont conservées.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères doit être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels doivent être prévus pour recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères, avec éventuellement un composteur.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m. Cette distance est réduite à 1 m pour les chemins piétons.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité, d'autres implantations peuvent être autorisées.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 6 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans les cas suivants :
 - . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . lorsque la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
 - . dans la cadre d'un projet architectural et urbain de qualité ou pour les constructions en bande (parcelles de faible largeur et maison mitoyenne), si elles sont édifiées sur les seules limites séparatives internes de la zone.
- soit en retrait de la limite séparative si la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 14 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p. 13 pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont applicables.
- Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.
Règles générales.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser par leur forme et leur couleur avec les matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle : tuiles plates ou mécaniques d'aspect plat dans les tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés.
Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, réverbérants.
- Les ouvertures de toitures sont de type lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes de type chiens-assis (ou lucarne retroussée) et œil de boeuf sont interdites (voir « Titre I : dispositions générales » / lexique p. 14).

Exceptions.

En cas d'impossibilité technique, d'autres formes et aspects (matériau, couleur...) de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Le bois accepté en façade.

- Les couleurs de façades doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les teintes foncées ou vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sont constituées :
 - . soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie.
 - . soit par des murs réalisés en pierre ou avec un autre matériau recouvert d'un enduit de teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètres. La hauteur totale des autres clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- L'intégration architecturale des dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- Les fiches du S.D.A.P., annexées au rapport de présentation, apportent des recommandations pour les constructions neuves, la rénovation ou la restauration.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques..
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé, pour les équipements d'intérêt collectif, dans le cadre d'aménagement d'ensemble, des emplacements pour le stationnement des deux roues sont prévus. Leur nombre est adapté au besoin des constructions ou des équipements.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², et deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². Des places hors clôture et accessibles en permanence sont souhaitables.
- Il est également exigé des stationnements collectifs (non rattachés à l'usage d'un logement) comprenant au minimum une place par tranche de 3 logements.
- L'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour toutes les constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface de l'opération doit être plantée ou engazonnée.
- Il doit être planté un arbre, au minimum, pour trois places de stationnement contiguës, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUE est destinée à accueillir des constructions à destination principale d'activités économiques.

La zone 1AUE dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

L'urbanisation de la zone sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

ARTICLE 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ⁴.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 1AUE 2.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article 1AUE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.

⁴ Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

ARTICLE 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :

- . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
- . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
- . si la surface de plancher du logement ne dépasse pas 50 m²,
- . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

2 - Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont le complément d'une activité existante.**3 - Les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.**
Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériels et matériaux doivent être stockés sur une aire étanche.**4 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.**

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE 1AUE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, est privilégiée.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale est interdit.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Une contre-allée parallèle à la RD 905 sera créée, elle permettra la desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUE 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques (eaux de process notamment).

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial (déboureur, déshuileur et séparateur d'hydrocarbures par exemple).
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés)..
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales,.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

3 - Ordures ménagères.

Un local ou un emplacement destiné à recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères doit être aménagé dans la propriété.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la RD 905 au moins égale à 20 m.
- Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.
- Des implantations différentes de celle définie au paragraphe précédent peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.
- Les constructions situées le long de la RD 905 doivent s'implanter de façon à ce que la façade la plus longue du bâtiment soit orientée parallèlement à cette voie. La façade sur la RD 905 sera la façade principale.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m).
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 15 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUE 9 - Emprise au sol.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 15 m.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p.13 pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE 1AUE 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont applicables.
- Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.
 - . Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
 - . Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. Les seules couleurs autorisées sont le rouge bordeaux, le marron, le gris ardoisé, le noir ardoisé ainsi que leurs déclinaisons, telles que le gris bleu, le rouge lie de vin. Les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont interdites.
 - . Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
 - . Les façades sur la RD 905, et visibles de cette infrastructure auront un aspect architectural particulièrement soigné et sobre. Elles doivent notamment comporter des ouvertures et ne peuvent pas être traitées uniformément.
 - . L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
 - . Les couleurs des façades s'harmonisent avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Le blanc pur ou cassé est interdit.

- . L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
Toutefois, les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.
- . Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- . Les éléments de superstructure comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique,... sont traités avec le même parti architectural et le même souci de qualité que les façades.
- . Les systèmes de régulation thermique (climatisation et chauffage), les enseignes, les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- . Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.
Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut.
Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction. Ils sont interdits en bordure de la RD 905.
Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- . Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement est préconisée.
Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, des clients, des visiteurs ..., et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les espaces de stationnement extérieur disposés le long de la RD 905 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

ARTICLE 1AUE 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont protégés (voir « Titre I : dispositions générales » p. 7).
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre.
Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...
- Il doit être planté un arbre, au minimum, pour quatre places de stationnement, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.
- Des plantations et des aménagements paysagers (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments pourront être demandés pour permettre l'insertion des constructions ou installations dans le site.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...). Ils sont interdits dans la marge de recul le long de la RD 905.
- L'alignement d'arbres le long de la RD 905 sera préservé ou remplacé et complété (voir O.A.P.).
- Un aménagement paysager séparera la contre-allée de la RD 905.

ARTICLE 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE 1AUE 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE 1AUE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones A, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouche, Tille aval et affluents (zones bleu et rouge du P.P.R.I.). Ce risque d'inondation est repéré dans le document graphique du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme et définit précisément dans les pièces Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ⁵.

- Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité sont interdits.
- Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans les zones humides, excepté les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales (*voir « Titre I : dispositions générales » p. 7*).

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités agricoles (logement de fonction agricole) et motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage...) et de sa taille.
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par exploitation,
 - . si elles sont implantées à 100 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités agricoles.

⁵ Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

2 - Sont autorisés, à condition :

- . qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole,
- . qu'ils soient développés dans les bâtiments existants de l'exploitation agricole,
- . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole,

les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier.

3 - Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées.

4 - Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ouche, Tille aval et affluents.

5 - Toutes les constructions à destination agricole doivent s'implanter à une distance de la limite des zones U et AU au moins égale à 15 m.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les liaisons douces existantes sont conservées.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- La mise en oeuvre d'installations individuelles peut cependant être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques (en provenance des installations liées à l'activité agricole notamment).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée, à la charge du propriétaire.
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à validation préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales,.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositions de l'**article R. 111-2** du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont notamment applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations..

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la RD 905 au moins égale à 15 m.
- Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter :
 - . soit en limite séparative si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
 - . soit en retrait de la limite séparative si la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m).
- Il peut être dérogé à la règle précédente pour l'adaptation, la réfection et les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 14 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions à usage agricole est fixée à 12 m.
- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 7 m à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et p. 13 pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont applicables.
- Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les couleurs utilisées s'harmonisent avec les bâtiments existants ou avec le milieu environnant. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.
Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux.
- Les clôtures et haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- L'intégration architecturale des dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 6 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont protégés (voir « Titre I : dispositions générales » p. 7).
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Des plantations et des aménagements paysagers (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments pourront être demandés pour permettre l'insertion des constructions ou installations dans le site.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pas de prescription particulière.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un secteur NI réservé aux équipements de loisirs. Ce secteur est considéré comme un STECAL.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouche, Tille aval et affluents. Ce risque d'inondation est repéré dans le document graphique du règlement en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme et définit précisément dans les pièces Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites ⁶.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites**.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité sont interdits et notamment dans le secteur NI.
- Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans les zones humides, excepté les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales (*voir « Titre I : dispositions générales » p. 7*).

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.

2 - Dans le secteur NI sont également autorisés, les constructions, installations et équipements à vocation sportive et de loisirs.

⁶ Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

3 - Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. de l'Ouche, Tille aval et affluents, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ouche, Tille aval et affluents.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 4) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques sont implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- Les liaisons douces existantes sont conservées.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- La mise en oeuvre d'installations individuelles peut cependant être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée, à la charge du propriétaire.
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à validation préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour la récupération des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Les dispositions de l'**article R. 111-2** du Code de l'Urbanisme (voir annexes) sont notamment applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur NI, les constructions doivent s'implanter à 5 m des voiries et 5 m du cours d'eau

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, p. 14 et 15 pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
- En secteur NL, les constructions doivent s'implanter à 3 m des limites séparatives.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et p. 14 pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

En secteur NL, l'emprise au sol pour les constructions nouvelles est limitée à 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

En secteur NL, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables (voir annexes).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- L'intégration architecturale des dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

 Voir « Titre I : dispositions générales » p. 7 (article 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige et la ripisylve, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont protégés (*voir « Titre I : dispositions générales » p. 7*).
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).
- Des plantations et des aménagements paysagers (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments pourront être demandés pour permettre l'insertion des constructions ou installations dans le site.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Abrogé.

ARTICLE N 15 - Performances énergétiques et environnementales.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pas de prescription particulière.

ANNEXES.

Articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public applicables en présence d'un P.L.U. approuvé.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

