

REPUBLIQUE FRANÇAISE – DEPARTEMENT DE COTE-D'OR

COMMUNE DE PASQUES

**REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 3 octobre 2013

3a – Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2. RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
4. ADAPTATIONS MINEURES	9
5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	9
6. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES I À 14 DES TITRES II, III, IV ET V	9
7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE	9
8 - LIGNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB	9
9. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10
10. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-3	10
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 12
CHAPITRE I - ZONE UA	14
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	23
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	 30
CHAPITRE I - ZONE AU	32
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 39
CHAPITRE I - ZONE A.....	41
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	 47

CHAPITRE I - ZONE N	49
---------------------------	----

ANNEXE I

Normes minimales de stationnement.....	53
--	----

ANNEXE 2

Informations générales : Article 682 du Code Civil.....	55
---	----

ANNEXE 3

Informations générales : Enjeux sanitaires liés à l'utilisation des eaux de pluie pour des usages domestiques	57
--	----

ANNEXE 4

Informations générales : Construire et restaurer en Bourgogne	65
---	----

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pasques tel que délimité sur le plan de zonage.

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

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme.
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA comprenant un secteur UAa et UAb ;
 - la zone UB ;
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU. qui comprend le secteur AUe.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A qui comprend les secteurs Aa et Ap, ainsi que le sous-secteur AaI.
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N qui comprend un NL.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-I du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-I7 du Code de l'Urbanisme.

6. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES I À 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles I à 14 des titres II, III, IV ET V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par le dit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles I et 2.

7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».

A Pasques, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement des eaux et la sécurité de la circulation.

8 - LIGNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

9. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

10. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-3

Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz sont exemptés des limites d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UA**

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Pasques. Caractérisée par un bâti relativement dense et une architecture homogène, l'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

Le secteur UAa correspond à l'espace autour de la mairie, le noyau le plus dense de la commune. Le secteur UAb couvre un site vierge de construction pour lequel l'orientation d'aménagement et de programmation fixe un cadre d'urbanisation et d'intégration paysagère.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics.
- I.3 L'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- I.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières et lavières.

UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3 La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10, sous réserve que la reconstruction s'effectue dans un délai de 5 ans après le sinistre.
- 2.4 La création d'ateliers artisanaux (1 par unité foncière) d'une surface inférieure à 100 mètres carrés s'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.

COMMUNE DE PASQUES

- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.7 Les piscines peu ou pas visibles depuis l'espace public. En cas de visibilité, la couleur devra être choisie de manière à être la plus discrète possible pour se fondre dans le paysage de la zone.

Secteur UAb uniquement

- 2.8 L'urbanisation du site doit respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.
- 3.1.4 Les seuils départageant les espaces privatifs des voies doivent être à surélevé d'au moins sept centimètres par rapport au fil d'eau de ladite voie (au droit du seuil).

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En aucun cas, la largeur de l'emprise de la plate forme ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres dans le cas d'un bouclage en sens unique ou d'une desserte de moins de trois unités d'habitations.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour .

UA-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- 4.2 Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel aux normes en vigueur.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci. Dans le cas d'un branchement, les constructions devront disposer d'un bassin de rétention proportionné et d'un régulateur de débit.
- Dans les autres cas, les eaux doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Eaux pluviales : lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation, la mise en oeuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales permettant de récupérer notamment les eaux des toitures sera privilégiée sous respect strict des conditions édictées dans l'annexe du présent règlement, concernant les recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes...).
- 4.5 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UA-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

Non réglementé.

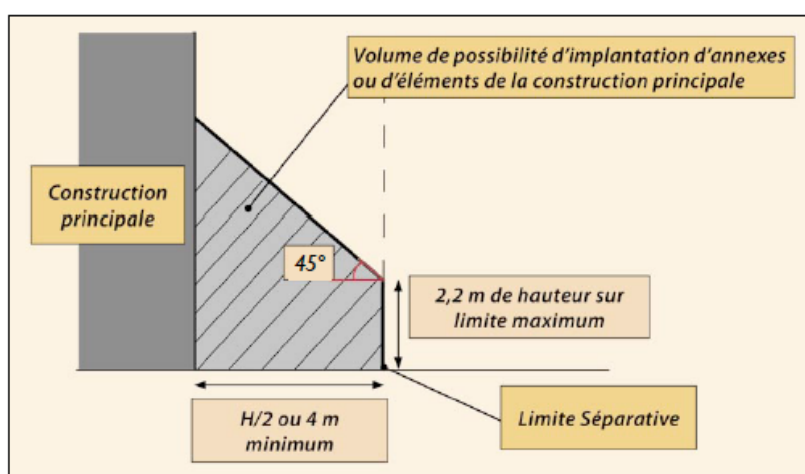
UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront s'implanter de manière à respecter l'alignement architectural créé par les constructions avoisinantes. En cas d'implantation différente, c'est le recul le plus important qui pourra être retenu comme référence.
- 6.2 Si au moins une des constructions voisines est implantée à l'alignement où possède un mur de clôture supérieur à 1,5m, la nouvelle construction devra :
- soit s'implanter à l'alignement,
 - soit prolonger cet alignement par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8m, sur l'ensemble de la longueur sur rue, accès déduit.
- 6.3 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments s'implantant en deuxième profondeur.

UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2).
- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.3 L'implantation sur limite est autorisée en cas d'adossement à une façade aveugle.
- 7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

- 7.5 Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative.
- 7.6 L'extension d'une construction implantée à une distance inférieure à $H/2$ des limites séparatives et existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, sur une longueur maximale de 8 mètres.
- 7.7 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent également être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.7 Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 40 m², sur un seul niveau.

De plus, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UA-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 80% de la superficie du terrain en secteur UAa.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UA-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
- Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
- 10.3 La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.
- 10.4 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8m calculés au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant.

UA-11 Aspect extérieur**11.1 Bâtiments :**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

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

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

11.2 Matériaux :

- 11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.2.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont proscrites.
- 11.2.3 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.
- 11.2.4 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine en ce qui concerne la coloration des façades, des menuiseries et des ferronneries. A ce titre, voir en annexe du présent règlement les fiches *Construire et restaurer en Côte-d'Or*

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

Les toitures doivent avoir une hauteur minimale de 2,2 mètres.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

En secteur UAa uniquement

- 11.3.2 Les lucarnes et fenêtres de toit présenteront de manière privilégiée un format vertical.

En UA hors secteur UAa

- 11.3.3 Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse sont autorisées.

11.4 Clôtures :

- 11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

- 11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,8 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

- 11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées.

- 11.4.4 La hauteur de portail en fer forgé à réel caractère patrimonial est limitée à 3,2 mètres, supports latéraux en pierre de taille ou habillés en pierre de taille compris.

11.4.5 La réalisation des travaux doit être achevée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

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

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées.

UA-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.

Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.

12.3 Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

Nombre de logements	Nombre de stationnements exigés
1 à 4	Nb logements X 2
5 à 9	(Nb logements X 2) +3
10 à 14	(Nb logements X 2) +6

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

UA-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

Il doit être procédé à la plantation d'un arbre fruitier haute tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre pour tout terrain d'une superficie supérieure à 300 mètres carrés. Les arbres hautes tiges doivent être plantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

COMMUNE DE PASQUES

UA-14 *Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

**ZONE
UB**

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB qui couvre un ensemble résidentiel dont il importe de préserver l'équilibre.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières et lavières.

UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3 La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10, sous réserve que la reconstruction s'effectue dans un délai de 5 ans après le sinistre.
- 2.4 La création d'ateliers artisanaux (1 par unité foncière) d'une surface inférieure à 150 mètres carrés s'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA II.4.
- 2.7 Les piscines peu ou pas visibles depuis l'espace public. En cas de visibilité, la couleur devra être choisie de manière à être la plus discrète possible pour se fondre dans le paysage de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 3.1.3 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.
 - 3.1.4 Les seuils départageant les espaces privatifs des voies doivent être à surélevé d'au moins sept centimètres par rapport au du fil d'eau de ladite voie (au droit du seuil).
- 3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En aucun cas, la largeur de l'emprise de la plate forme ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres dans le cas d'un bouclage en sens unique ou d'une déserte de moins de trois unités d'habitations.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UB-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 4.2 Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel aux normes en vigueur
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci. Dans le cas d'un branchement, les constructions devront disposer d'un bassin de rétention proportionné et d'un régulateur de débit.

Dans les autres cas, les eaux doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.4 Eaux pluviales : lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation, la mise en oeuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales permettant de récupérer notamment les eaux des toitures sera privilégiée sous respect strict des conditions édictées dans l'annexe du présent règlement, concernant les recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes...).
- 4.5 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UB-5 Caractéristiques des terrains

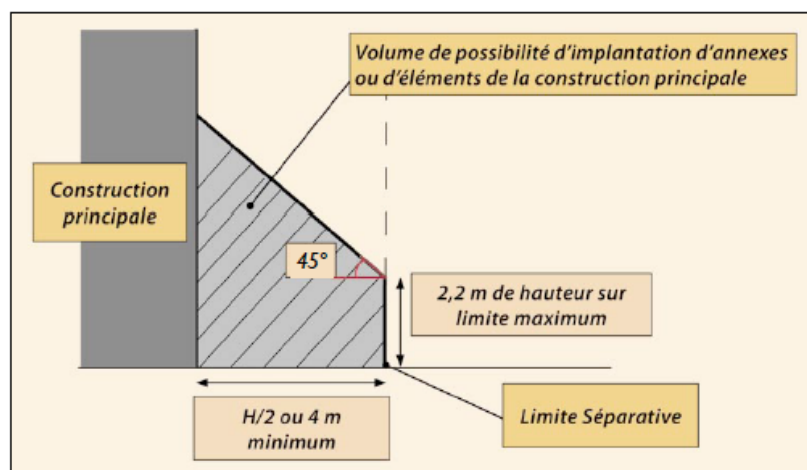
Non réglementé.

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions se fera à l'alignement de l'emprise publique ou respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publiques.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
 - que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau.

De plus, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UB-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 %.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UB-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UB-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

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

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

11.2 Matériaux :

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

11.2.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont proscrites.

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

11.2.4 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine en ce qui concerne la coloration des façades, des menuiseries et des ferronneries. A ce titre, voir en annexe du présent règlement les fiches *Construire et restaurer en Côte-d'Or*

11.3 Toitures :

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse sont autorisées.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

Les toitures doivent avoir une hauteur minimale de 2,2 mètres.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées.

11.4.4 La hauteur de portail en fer forgé à réel caractère patrimonial est limitée à 3,2 mètres, supports latéraux en pierre de taille ou habillés en pierre de taille compris.

11.4.5 La réalisation des travaux doit être achevée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

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

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées.

UB-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.

Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements, à partir du cinquième logement.

Nombre de logements	Nombre de stationnements exigés
1 à 4	Nb logements * 2
5 à 9	(Nb logements *2) +3
10 à 14	(Nb logements *2) +6

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UB-13 *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

Il doit être procédé à la plantation d'un arbre fruitier haute tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre pour tout terrain d'une superficie supérieure à 300 mètres carrés. Les arbres hautes tiges doivent être plantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 *Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

**ZONE
AU**

CHAPITRE I - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Pasques.

L'objectif d'aménagement est de combiner une capacité d'accueil de nouveaux habitants avec l'objectif d'une gestion parcimonieuse de l'espace. Pour cela l'urbanisation du site devra offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages.

La zone AU est destinée à l'habitat à l'exception d'un secteur AUe destiné à l'accueil d'activités artisanales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU-1 *Occupations et utilisations du sol interdites*

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

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

- 2.1 La zone AU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales, bistrots, restaurants, commerce de proximité et équipements publics, sous réserve de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone,.

Le secteur AUe est réservé à l'accueil d'activités artisanales ou d'équipements publics.

- 2.2 Les conditions d'ouverture à l'urbanisation impliquent également le respect des principes d'aménagement exposé aux documents **Orientations d'Aménagement et de Programmation** élaborés pour chacun des sites.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone tel que prévu au document **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.

Le pourcentage de logements aidés attendu doit a minima représenter 10% de la production nouvelle.

- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Les équipements publics, les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie:

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***.

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

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres ou quatre mètres dans le cas d'une circulation à sens unique.

AU-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un assainissement individuel aux normes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci. Dans le cas d'un branchement, les constructions devront disposer d'un bassin de rétention proportionné et d'un régulateur de débit.

Dans les autres cas, les eaux doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Eaux pluviales :

Lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation, la mise en oeuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales permettant de récupérer notamment les eaux des toitures sera privilégiée sous respect strict des conditions édictées dans l'annexe du présent règlement, concernant les recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes...).

4.5 Electricité et télécommunications :

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

AU-5 Caractéristiques des terrains

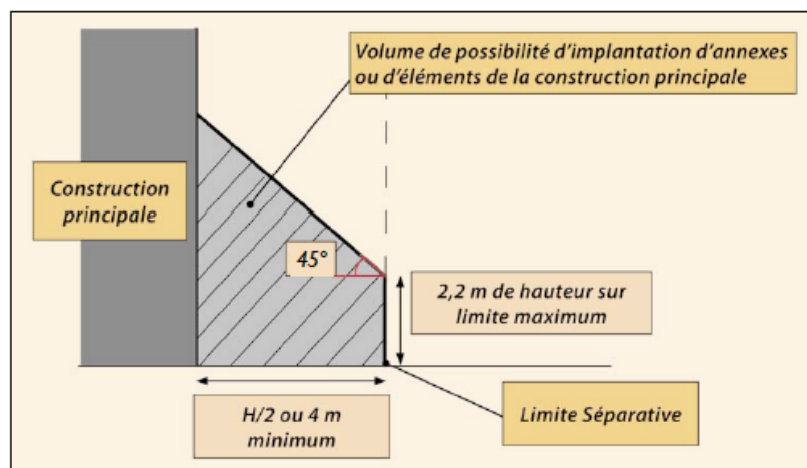
Non réglementé.

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

- 6.1 L'implantation des constructions se fera à l'alignement de l'emprise publique ou respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publiques.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.3 En secteur AUe les constructions peuvent être implantées au droit de l'emprise publique ou en recul de celle-ci.

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
 - que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-contre :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.
- 7.5 Les postes de transformation devront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètre.
- 7.6 En secteur AUe les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives.

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

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.
En secteur AUe l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.
- 10.3 En secteur AUe la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

AU-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

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

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

11.2 Matériaux :

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

11.2.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont proscrites.

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

11.2.4 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine en ce qui concerne la coloration des façades, des menuiseries et des ferronneries. A ce titre, voir en annexe du présent règlement les fiches *Construire et restaurer en Côte-d'Or*

11.3 Toitures :

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse sont autorisées.

Cependant, les volumes annexes d'emprise au sol inférieure à 30m² pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente minimale de 20°.

Les toitures doivent avoir une hauteur minimale de 2,2 mètres.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 A défaut de prescriptions particulières définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 La hauteur de portail en fer forgé à réel caractère patrimonial est limitée à 3,2 mètres, supports latéraux en pierre de taille ou habillés en pierre de taille compris.

11.4.4 La réalisation des travaux doit être achevée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

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

11.7 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées.

AU-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieures permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

Nombre de logements	Nombre de stationnements exigés
1 à 4	Nb logements * 2
5 à 9	(Nb logements *2) +3
10 à 14	(Nb logements *2) +6

12.2 Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

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

AU-13 *Espaces libres et plantations*

A défaut de prescriptions particulières définies par les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** un minimum de 30% de chaque unité foncière doit être traité en espaces verts c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

Ce minimum est ramené à 15% en secteur Aue.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU-14 *Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

CHAPITRE I - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de sa vocation agricole.

La zone A est dédiée à l'exploitation agricole, mais elle comprend également un ensemble de constructions et d'habitats diffus.

Elle comprend un secteur Aa destiné à la production et à l'accueil des exploitations. Ce secteur comprend un sous-secteur Aa I situé en site inscrit, aux prescriptions renforcées en matière d'intégration paysagère.

La zone A comprend également un secteur Ap non constructible, mais permettant l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que l'adjonction limitée d'annexes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

A-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Ensemble de la zone

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Les travaux, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au projet de la ligne TGV.
- 2.5 La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.6 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur Aa et sous-secteur Aa I

- 2.7 Les constructions et les installations agricoles (classées ou non), aux conditions suivantes :
- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale à la Surface Minimale d'Installation (S.M.I.) ;
 - que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;

- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de S.H.O.N., sous réserve que les logements soient édifiés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

- 2.8 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de fermes-auberges en liaison avec l'activité agricole.
- 2.9 Les piscines à la condition quelles soient situées à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant et qu'elles soient peu ou pas visibles depuis l'espace public. En cas de visibilité, la couleur devra être choisie de manière à être la plus discrète possible pour se fondre dans le paysage de la zone.

En secteur Ap

- 2.10 L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 50% de la S.H.O.N. existante au moment de l'approbation du PLU, ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.11 Les piscines à la condition quelles soient situées à proximité immédiate d'une construction principale d'habitation existante et qu'elles soient peu ou pas visibles depuis l'espace public. En cas de visibilité, la couleur devra être choisie de manière à être la plus discrète possible pour se fondre dans le paysage de la zone.
- 2.12 L'extension des bâtiments liés aux exploitations agricoles et le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 150 mètres d'un bâtiment existant au moment de l'approbation du PLU.
- 2.13 L'édification et la transformation de clôtures, autres que celles à usage agricole, sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.14 Les ravalements de façades et de toitures sont soumis à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions des paragraphes A 11.2 et 11.3.
- 2.15 Les abris de pâtures d'une emprise maximum de 40m² à la condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A-3 Accès et voirie

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

A-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 50 mètres de la canalisation de transport de gaz naturel. Par ailleurs, à titre d'information, il est précisé que pour les utilisations résiduelles du sol, il importe de consulter, dès l'avant-projet sommaire, GRTgaz – 33 rue Pétrequin – BP6407 – 69413 Lyon cedex06.

7.3 Les constructions soumises à autorisation ou déclaration pourront s'implanter à une distance minimum de 100 mètres par rapport aux zones U et AU.

- 7.4 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur N.

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

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

A-9 *Emprise au sol*

Non réglementé.

A-10 *Hauteur maximale des constructions*

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation. Cette hauteur est limitée à 12 mètres en secteur Ap et Aa I.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

- 10.3 La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

A-11 *Aspect extérieur*

11.1 Bâtiments :

- 11.1.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

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

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

En secteur Ap et AaI

- 11.1.2 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être conçues de manière à s'intégrer le plus discrètement possible dans le site et les paysages.

11.2 Matériaux :

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

Les teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

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

En secteur Ap et AaI

- 11.2.2 Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux traditionnels, où l'ossature bois sera privilégiée. Dans tous les cas, pour les bâtiments agricoles, les matériaux de remplissage (métal ou bois) sont obligatoirement de teinte neutre. Le bois peut être laissé naturel, sans traitement, suivant l'essence employée.

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

- 11.3.2 Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.

Les couvertures des constructions d'habitation seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli, de lave. Sont également autorisées les tuiles plates vernissées de tradition bourguignonne. L'ardoise est proscrite.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

- 11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.

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

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

11.4 Clôtures :

- 11.4.1 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées de grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Elles doivent être de conception simple, respectueuses du caractère rural et naturel des espaces. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre.

11.4.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

11.7 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

A-12 Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

A-13 Espaces libres et plantations

En secteur Aa1

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

**ZONE
N**

CHAPITRE I - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Pasques.

La zone N couvre l'ensemble de l'espace forestier de Pasques.

La zone N comprend également un secteur un secteur NL destiné aux équipements publics de plein air.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.6 L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la S.H.O.N. existante au moment de l'approbation du PLU.

En NL uniquement

- 2.7 La réalisation d'équipements de sports et de loisirs de plein air.
- 2.8 La réalisation d'équipements publics ou l'extension des équipements publics existants (salle polyvalente, salle de sport, de culture ou de loisir, ateliers municipaux, caserne de pompiers...) dans la limite d'une surface au sol total cumulée de 1.500 mètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

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

N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

N-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

- 6.2 Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur NF

En NL uniquement

- 6.3 Les équipements publics peuvent être implantés en limite de l'emprise publique.

N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, les constructions doivent aussi être implantées à un minimum de 50 mètres de la canalisation de transport de gaz naturel. A titre d'information, il est précisé que pour les utilisations résiduelles du sol, il importe de consulter, dès l'avant-projet sommaire, GRTgaz – 33 rue Pétrequin – BP6407 – 69413 Lyon cedex06.

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

Non réglementé.

N-9 Emprise au sol

En NL uniquement

- 9.1 Les équipements publics créés après l'approbation du PLU auront une emprise au sol totale cumulée inférieure à 1500 mètres carrés.

N-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

En NL uniquement

- 10.2 La hauteur en tout point des équipements publics est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

N-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

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

11.2 Matériaux :

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

Les teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

11.3 Toitures :

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement forestier.

Les toitures des constructions doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre deux pans.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées de grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur limitée à 1,50 mètre.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

N-12 Stationnement

Non réglementé.

N-13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXE I

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

2 places de stationnement par logement

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

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, des lieux de culte ou autres, tribunes sportives, etc.

2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

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

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

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

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

ANNEXE 2

INFORMATIONS GENERALES : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

(Loi n° 67-1253 du 30/12/1967 art. 36 Journal Officiel du 3/01/1968 rectificatif JORF 12/01/1968)

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

ANNEXE 3

INFORMATIONS GENERALES :

ENJEUX SANITAIRES LIES A L'UTILISATION DES EAUX DE PLUIE POUR DES USAGES DOMESTIQUES

CONSEIL SUPERIEUR D'HYGIENE PUBLIQUE DE FRANCE

Section des Eaux

**POSITION RELATIVE AUX ENJEUX SANITAIRES
LIES A L'UTILISATION D'EAU DE PLUIE
POUR DES USAGES DOMESTIQUES

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL**

Août 2006

8. RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

Le groupe de travail s'est attaché à définir un ensemble de recommandations techniques visant à assurer la meilleure sécurité sanitaire et la durabilité des installations de récupération d'eau pluviale situées dans différents cas de figure (bâtiments isolés, bâtiments en zone urbaine sans présence de double réseau intérieur, idem avec double réseau intérieur). Ces recommandations portent sur les aspects de conception et réalisation (matériaux mis en œuvre, technique de filtration, stockage, etc.), de signalisation et d'information (des usagers comme des opérateurs du système), d'entretien et de maintenance.

En ce qui concerne la récupération et l'utilisation d'eau de pluie en présence d'un branchement au réseau d'eau de distribution publique impliquant la création d'un double réseau à l'intérieur des habitations, les recommandations techniques sont identiques quelque soit le scénario retenu (2 ou 3).

8.1. Principes généraux

Les recommandations qui suivent ne visent que la prévention contre les risques sanitaires. Elles gardent un caractère général qui s'applique à tous les types d'immeubles : habitations particulières ou collectives, bureaux, parkings, etc.

La présence d'installations d'eau non potable à proximité d'un réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, crée des risques sanitaires dont les plus importants sont l'ingestion par l'homme d'une eau non potable ou le contact avec la peau d'une eau impropre aux soins et à la toilette².

Ces risques sanitaires sont créés selon le mécanisme suivant :

1. Eaux de nature différente → risque de confusion et/ou mélange.
2. Tarifs ou coûts différents → risque de recherche d'économie en marge des règlements ou des recommandations (branchements clandestins).

Le souci justifié de prévenir les risques sanitaires ne doit toutefois pas être un frein à l'innovation. L'utilisation des eaux de pluie pour des usages techniques, présente un intérêt pour la protection de l'environnement et le développement durable, qu'il convient de ne pas négliger.

L'expérimentation, le développement et l'encadrement de cette technique devront toutefois prendre en considération les principes qui suivent. De manière générale, on veillera à la bonne **information** des installateurs, des utilisateurs et des entreprises chargées de l'entretien.

Les points clés concernent :

- la qualité de l'eau : qualité minimum pour éviter la prolifération des microorganismes, parasites et insectes.
- la sécurité :
 - séparation et distinction des différents réseaux,
 - inviolabilité des installations d'eau non potable,
 - **disconnexion totale** entre l'installation eau pluviale et le réseau eau potable si l'alimentation d'appoint est assurée par le réseau d'eau potable : le nouveau guide technique des réseaux et la norme EN 1717 recommandent, dans le cas d'un fluide présentant un risque biologique, une protection du réseau d'eau potable de type AA (surverse totale – cf. norme NF P43-020) ou AB (surverse avec trop plein – cf. norme NF P 43-021),

² L'exemple de la Ville de Paris dont les immeubles ont longtemps été alimentés simultanément par un réseau d'eau potable et un réseau "d'eau de rivière", montre :

- qu'aucune solution technique ne permet une maîtrise satisfaisante de ces risques sanitaires.
- que la surveillance des installations et le contrôle garantissant l'application du règlement sanitaire est impossible à établir en permanence et en tout lieu.

D'où l'option choisie aujourd'hui d'interdire purement et simplement les réseaux d'eau non potable à l'intérieur des immeubles.

- à l'intérieur des bâtiments, les points d'usage d'eau pluviale autres que l'alimentation des WC devront être placés dans des locaux techniques. Ils seront strictement différenciés et non utilisables par une personne non habilitée. (pictogramme, clef de commande spécifique).
- l'entretien des installations : l'entretien est un point sensible de la prévention des risques sanitaires : il doit être contrôlé par un tiers agréé ,
- l'information / la traçabilité :
 - création d'un chapitre spécial du carnet sanitaire pour ce type d'installation,
 - plan,
 - procédure de mise à jour.

8.2. Recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie brute pour des usages non alimentaires, sans présence de double réseau intérieur (Cas 1)

Les recommandations à prendre en compte sont celles mentionnées dans le tableau ci-après, à l'exception des recommandations 7, 9 et 12, sans objet. La recommandation 15 reste un point à préciser.

8.3. Recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie potabilisée pour des usages alimentaires (Cas 2)

L'utilisation d'eau de pluie en vue de la consommation humaine est soumise à une procédure d'autorisation. Notamment seront respectées les dispositions réglementaires concernant :

- les **matériaux** utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau, entrant au contact d'eaux destinées à la consommation humaine ;
- les **produits et procédés** utilisés pour le traitement d'eau destinée à la consommation humaine ;
- les dispositions de **suivi sanitaire** de la qualité des eaux ;
- le respect des **limites et les références** de qualité.

Il n'est pas dans l'objet de décliner l'ensemble de ces dispositions générales relatives à l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine.

Les recommandations spécifiques à l'utilisation d'eau de pluie à prendre en compte sont celles mentionnées dans le tableau ci-après, à l'exception des recommandations 7, 9, 10 et 11 sans objet.

D'un point de vue technique et compte tenu de la qualité « globale » des eaux de pluie, le groupe de travail recommande d'utiliser pour le traitement de l'eau, au moins :

- une étape de filtration d'eau (sur filtre lent ou sur membrane de diamètre de pores de 5µm minimum),
- une étape de désinfection (par rayonnement aux ultraviolets ou chloration).

Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'utilisation d'eau de pluie pour la production d'eau destinée à la consommation humaine, l'ensemble des exigences sera décliné en fonction de la taille des installations de production et de distribution d'eau.

8.4. Recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie brute pour des usages non alimentaires, impliquant la présence de double réseau intérieur (Cas 3)

Les recommandations à prendre en compte sont celles mentionnées dans le tableau ci-après.

Recommandations techniques en cas d'utilisation d'eau de pluie

En fonction des usages envisagés, les recommandations mentionnées aux points 1 à 15 s'appliquent en tout ou partie

Recommandations	Justification
CONCEPTION	
1. (Collecte) La collecte de l'eau récupérée doit être effectuée exclusivement en toiture. Il conviendra d'exclure les toitures en amiante ciment et, lorsque l'usage est destiné à l'arrosage, les plaques en plomb. Dans le cas d'une toiture-terrasse, exclure de la zone de collecte toutes les parties destinées à être occupées ou les passages (accès à un local technique). Les terrasses récréatives sont à exclure.	Assurer la meilleure qualité des eaux récupérées : - en excluant les matériaux dangereux - en ne prenant en compte que les parties non polluées directement par l'activité humaine.
2. (Acheminement amont) Une crépine doit être installée en haut de chaque descente acheminant l'eau vers la cuve de stockage.	Eviter le colmatage prématuré des dispositifs de filtration en amont de la cuve de stockage.
3. (Filtration amont) Une filtration dans la fourchette 0,1-0,2 mm devra être assurée avant l'entrée de l'eau dans la cuve de stockage. La conception et le dimensionnement du filtre doivent permettre de traiter un débit correspondant à une pluie de retour annuelle. L'évacuation des refus de filtration doit être prévue.	Limiter la formation de dépôts dans la cuve de stockage Le système de filtration ne doit pas gêner le parcours hydraulique de la pluie.
4. (Stockage) L'accès du stockage doit être sécurisé (par exemple : couvercle solide et étanche, local fermé à clef,...).	- Répondre à un impératif de sécurité contre le risque de noyade accidentelle.
5. (Stockage) Les bouches d'aération de la cuve devront être munies de grilles de maillage de type moustiquaire. L'arrivée d'eau dans la cuve de stockage doit être noyée (par exemple : un dispositif siphon). L'évacuation du trop plein devra comporter un dispositif anti-retour.	- Eviter le plus possible l'intrusion d'animaux et d'insectes dans la cuve.

Recommandation	Justification
(Stockage) Les parois de la cuve de stockage doivent être traitées contre la dégradation (dégradation du béton, corrosion pour les cuves en métal).	- Eviter les risques de dégradation des ouvrages et de coloration (corrosion du fer) ou une élévation anormale du pH (dégradation des matériaux ciments)
7. (Appoint eau potable) Aucune connexion physique entre le réseau d'eau récupérée et le réseau d'eau potable n'est tolérée. L'appoint en eau de ville doit être réalisé par un dispositif de surverse (disconnexion de type AA ou AB)	- Obligation réglementaire visant à éviter tout risque de contamination des réseaux public et privé par retour d'eau.
8. (Pompage) L'eau pompée dans la cuve devra être portée à une pression de service permettant d'assurer une pression d'au moins 0,3 bars au point d'usage le plus défavorisé.	- Eviter une pression excessive tout en assurant un fonctionnement correct de l'installation.
9. (Acheminement aval) Les canalisations intérieures d'acheminement des eaux récupérées devront être en <i>matériau non corrodable</i> (ex : plastique) <i>ne laissant pas passer la lumière</i> et clairement <i>différentiables des canalisations du réseau d'eau potable</i> (ex : ne teinture dans la masse d'une couleur vive paraîtrait une solution optimale).	- L'utilisation de canalisations métalliques est à éviter en raison des risques de percement et de la formation des dépôts de produits de corrosion. - L'étanchéité des canalisations à la lumière vise à prévenir tout développement d'algues par photosynthèse. - Différencier a pour objet d'éviter les piquages accidentels, non seulement lors de la réalisation de l'installation et d'interventions futures (apposer des autocollants est nettement insuffisant).
10. (Points de puisage) Les points de distribution devront être inaccessibles ou être commandés par une clef particulière.	- Protection des usagers
SIGNALISATION ET INFORMATION	
11. (Signalisation) Chaque point de distribution alimenté en eau de pluie devra comporter une étiquette "eau dangereuse à boire" ainsi qu'un pictogramme caractéristique.	- Information et protection des usagers
12. (signalisation) Un schéma de principe de l'installation sur support durable devra être apposé dans le local technique. Ce schéma indiquera la position des vannes d'isolement, lesquelles devront être étiquetées.	- Sécurité en cas de panne ou de dysfonctionnement.

Recommandations	Justification
ENTRETIEN -MAINTENANCE	
13. L'installation doit faire l'objet d'un entretien systématique une fois par trimestre, comprenant : -contrôle de l'état du réseau, -nettoyage des gouttières, -effectuer une opération de chasse des canalisations aval pour enlever tous les dépôts - contrôle du bon nettoyage des filtres (les eaux de nettoyage des filtres doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées). Chaque intervention sera mentionnée dans le carnet sanitaire	- Limiter le développement d'une coloration et d'odeurs désagréables
14. La citerne devra être soigneusement nettoyée et désinfectée une fois par an. L'opération devra être stipulée dans le carnet sanitaire.	- Limiter le développement d'une coloration et d'odeurs désagréables
15. Tous les deux ans, l'ensemble de l'installation devra faire l'objet d'une inspection de contrôle par un organisme agréé. Ce contrôle visera à la vérifier l'intégrité (en particulier absence de piquage) et le bon fonctionnement de l'installation.	- Assurer la pérennité de la sécurité sanitaire.

9. CONCLUSION

Les caractéristiques microbiologiques et physico-chimiques des eaux de pluie récupérées et des modes d'exposition lors des usages domestiques montrent que l'utilisation de l'eau de pluie sans traitement présente des risques pour :

- les usages strictement alimentaires (alimentation boisson, cuisson et préparation des aliments, lavage de la vaisselle,...) ;
- les usages d'hygiène corporelle ou de lavage d'objet et produits en contact direct avec le corps (hygiène corporelle, rinçage du linge).

Pour ces usages domestiques alimentaires et d'hygiène, l'utilisation d'une eau « potable », c'est-à-dire conforme aux critères de qualité prévue dans la réglementation, est impérative.

Pour les autres usages domestiques (évacuation des excréta, prélavage du linge à la machine) et connexes (arrosage des espaces verts, arrosage du potager, lavages des sols), l'utilisation d'eau de pluie sans traitement ne présente pas, sauf contexte environnemental particulier, de risques sanitaires significatifs par rapport au « bruit de fond » des expositions quotidiennes, tant chimiques que microbiologiques, liées aux environnements et activités quotidiens de la vie domestique.

Les réflexions du groupe de travail conduisent à proposer un encadrement de la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluie en définissant 3 filières spécifiques pour lesquelles sont proposées des recommandations techniques de mise en œuvre et de gestion :

- Cas 1 : la récupération et l'utilisation d'eau de pluie sans création d'un double réseau à l'intérieur des habitations pour des usages non alimentaires (arrosage,...) ;
- Cas 2 : la récupération et l'utilisation d'eau de pluie dans les bâtiments, rendue potable par traitement, pour des usages alimentaires en cas de difficultés majeures d'approvisionnement par un réseau d'eau potable (faible capacité des ressources en eau, impossibilité d'approvisionnement par un réseau d'eau potable à un coût économique acceptable,...) ;
- Cas 3 : la récupération et l'utilisation d'eau de pluie impliquant la création d'un double réseau à l'intérieur des habitations pour des usages limités à l'arrosage et à l'évacuation des excréta en cas de difficultés majeures d'approvisionnement par un réseau d'eau potable.

Pour le cas 3, la majorité des membres du groupe de travail estime :

- qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable, l'absence de double réseau à l'intérieur de l'habitation et donc l'utilisation de l'eau du réseau public pour l'ensemble des usages domestiques intérieurs à l'habitation, est d'un strict point de vue sanitaire, la solution qui garantit et assure la meilleure sécurité sanitaire pour la population ;

- qu'une dérogation à l'utilisation de l'eau du réseau d'alimentation en eau potable pour certains usages domestiques à l'intérieur de l'habitat et l'adoption d'un niveau de sécurité sanitaire moindre ne peuvent être justifiées que par des contraintes majeures (difficultés d'approvisionnement par un réseau d'eau potable compte tenu d'une faible capacité des ressources en eau préservation quantitative d'une ressource en eau insuffisante, nécessaire amélioration de la gestion des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation et donc améliorer la protection des personnes).

Les autres membres du groupe estiment en revanche que les risques sanitaires réels induits par l'utilisation d'eau de pluie dans l'habitat sont très faibles, au regard des autres causes constatées - plus dangereuses - de « retours d'eau » polluée dans les réseaux d'eau potable, même en absence de double réseau.

Compte tenu des difficultés de l'exercice, les membres du groupe n'ont pu s'accorder sur l'évaluation des risques liés à la récupération et à l'utilisation d'eau de pluie pour certains usages domestiques à l'intérieur des bâtiments, de façon "maîtrisée" via la mise en place de systèmes de contrôle par des installations par des organismes tiers :

- soit de manière généralisée à l'ensemble des habitations ;

- soit de manière limitée à des cas de contraintes quantitatives majeures d'approvisionnement en eau ou compte tenu d'un intérêt majeur vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales ou de tensions sur les ressources collectives en eau utilisées pour la production d'eau potable.

Dans ce contexte, les membres du groupe de travail laissent la Section des Eaux du CSHPF, apprécier la position susceptible d'apporter, dans le contexte sociologique et réglementaire actuel, la meilleure sécurité sanitaire sur le terrain, par rapport aux installations individuelles, en prenant en compte la sensibilisation du citoyen aux enjeux sanitaires comme environnementaux.

ANNEXE 4

INFORMATIONS GENERALES :

CONSTRUIRE ET RESTAURER EN BOURGOGNE

(Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine)

PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION

12 rue du Général Leclerc ■ 67115 PLOBSHEIM
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com