

Département de la Côte d'Or

Commune de Sainte-Marie-sur-Ouche

Plan Local d'Urbanisme Modification n°1 – Approbation

4- Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le <i>13 janvier 2020</i> Le Maire  Michel VANDENBERGHE  PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR Déposé le : 17 JAN. 2020 	Approuvé le 13-11-1998 Révisé le 13-03-2017 Modifié le <i>13-01-2020</i>
Dossier établi par le Cabinet BRANLY à Etrigny	

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA	6
CHAPITRE 2 - ZONE UD	14
CHAPITRE 3 - ZONE UX	22
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE 4 - ZONE 1AU	29
CHAPITRE 5 - ZONE 2AUX	37
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	49
ANNEXES	57

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Marie-sur-Ouche.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Article 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

Article R111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

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

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : les sites et les vestiges archéologique

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

Article R111-26 du code de l'Urbanisme : le respect de l'environnement

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

Article R111-27 du code de l'Urbanisme : qualité d'aspect des constructions nouvelles et leur intégration dans le paysage

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

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Six sites archéologiques sont recensés sur la commune (Cf. carte dans le rapport de présentation).

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

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

Article 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les zones inondables

La commune de Sainte-Marie-sur-Ouche est concernée par le risque inondation, défini par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la vallée de l'Ouche.

Le risque inondation est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique. La réglementation qui s'applique est celle du PPRI.

Il existe également un risque inondation, identifié par la commune, qui correspond à la résurgence de Pré de Bain, en rive droite de l'Ouche et au risque de débordement de la Douix à Pont-de-Pany. Ce risque est également cartographié sur le plan de zonage.

Les zones de remontées de nappe

La nappe phréatique est peu profonde sur une partie du territoire communal. Le niveau de la nappe ne permet pas la réalisation de constructions enterrées. Ces secteurs, dans lesquelles les caves et les sous-sols sont interdits, est symbolisé sur le plan de zonage par un contour spécifique. Des prescriptions réglementaires sont définies dans le présent règlement.

Les zones humides

Le fond de vallon de l'Ouche est classé en zone humide. Son périmètre est défini par la base de données zones humides déterminé par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Le SDAGE, **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**, du bassin Rhône-Méditerranée demande de compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite, seulement après avoir cherché à éviter, puis à réduire tout impact.

La disposition 6B-04 du SDAGE précise les critères de définition des mesures compensatoires :

- une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet. En cohérence avec la disposition 2-01, cette

compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même [sous bassin](#) ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).

- une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).

Les zones humides sont symbolisées sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

Ces dispositions s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral du 25/09/2012 (joint en pièce annexe de PLU), dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38 Dijon.

Secteurs soumis à l'amendement Dupont (articles L.111-6 et suivants)

La Commune est traversée par l'autoroute A38, classée route à grande circulation. Elle se trouve donc concernée par les articles L. 111-6, -7, -8 et -10 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

Article L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Article L111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Article L111-10 : « *Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.* »

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Article 5 - CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-2, L.421-4, L.421-6 et R.421-9 à 12 et R 421-17 à 25 du Code de l'urbanisme dont notamment les affouillements et exhaussements du sol sous certaines conditions (voir R 421-23 f).
- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;
- les coupes et abattages d'arbres dans l'espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel au document graphique ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans cet espace boisé classé.

Article 6. Division du territoire en zones

Le territoire est couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (1AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- des terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, constituée par la partie centrale dense au centre-bourg de Sainte-Marie-sur-Ouche et au centre ancien du hameau de Pont de Pany.
- La zone UD, qui correspond aux zones pavillonnaires d'opérations groupées ou d'implantation récentes.
- Un secteur UDa soumis à des conditions particulières de hauteur,
- un secteur UD_s affecté aux activités de sports et de loisirs,

- La zone UP, réservée à l'accueil d'équipements publics, de services publics ou de services d'intérêt collectif, d'équipements de loisirs et sportifs.
- La zone UX, réservée aux d'activités économiques ;

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone 1AU à dominante d'habitat, correspondant à la zone d'aménagement du bourg de Sainte-Marie :
 - le secteur 1AUa, correspondant à la première phase d'aménagement de la zone 1AU,
 - le secteur 1AUb correspondant à la seconde phase d'aménagement de la zone 1AU.
- La zone 2AUX, zone à dominante d'activités économiques, correspondant à l'extension de la ZA du Fouloy et à la réserve foncière de la Maladière

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 repérés au plan par les indices correspondants sont :

- un secteur Ac correspondant aux terrains affectés à une pension équestre.
- un secteur inconstructible An,
- un secteur Ah correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes, isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 repérés au plan par les indices correspondants sont :

- la zone N, zone naturelle protégée.
- un secteur Nh correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles naturelles.
- un secteur NI destiné à recevoir des équipements touristiques ou de loisirs.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est constituée par une zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de Sainte-Marie-sur-Ouche et au centre ancien du hameau de Pont de Pany.

Elle est affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38, définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

Sites archéologiques : Plusieurs sites archéologiques sont recensés dans la zone (Cf. carte dans le rapport de présentation). En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

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

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping,

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, l'autoroute A38.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

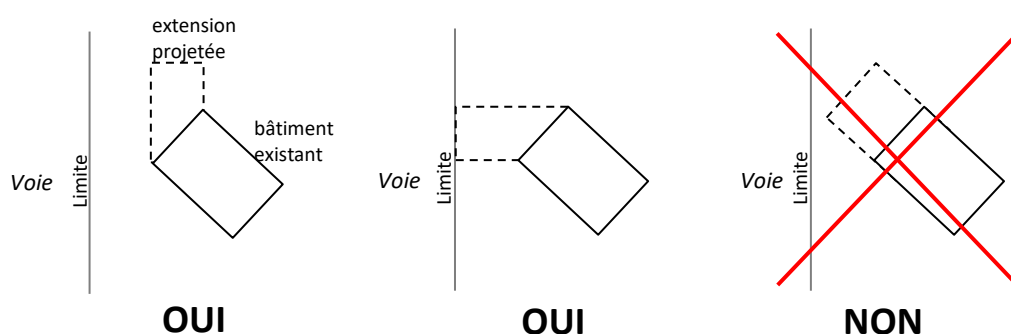
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 20 m de l'axe de l'autoroute A38.

Une partie au moins du bâtiment principal ou d'une annexe (façade ou pignon) sera implantée sur la limite de l'espace public ou celle qui s'y substitue.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement, à l'exception d'une implantation de l'extension à l'alignement.



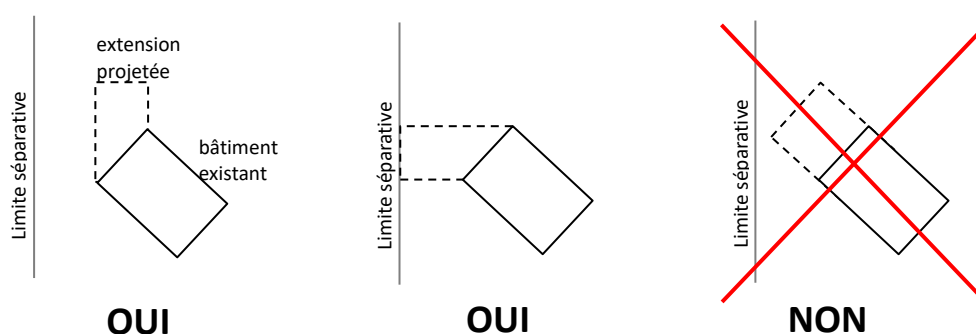
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise du canal de Bourgogne.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées en limite ou en recul.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, à l'exception d'une implantation de l'extension en limite.



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

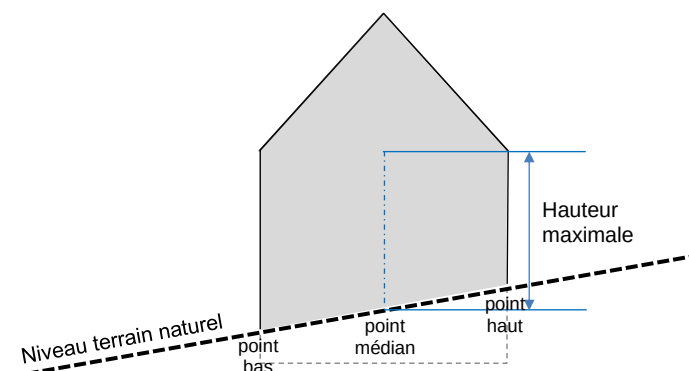
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation au droit de la construction, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions (y compris les annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- Toitures

2.1 — Formes de toitures

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

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25 m² de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

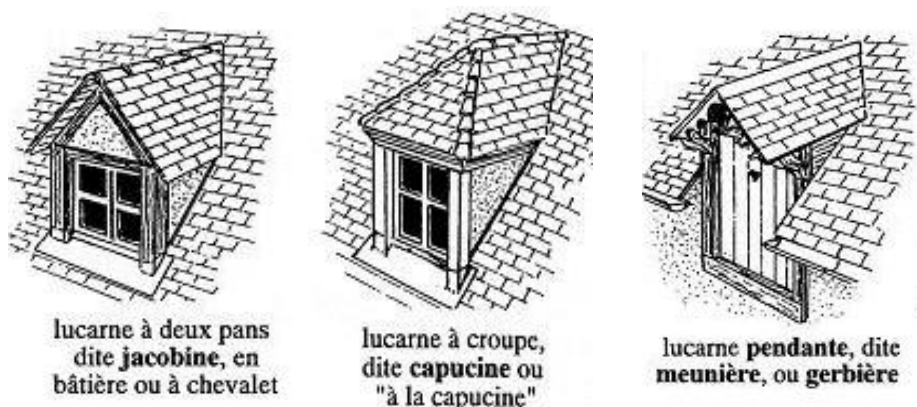
2.2 — Matériaux de toitures

La couverture des toits présentera un aspect de :

- tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- tuiles mécaniques rouges de récupération,
- l'ardoise, seulement pour l'extension de bâtiments déjà couverts en ardoise.
- bardeaux d'asphalte de même couleur que les tuiles de terre cuite autorisées ou l'ardoise quand elle est autorisée,

Sont interdites les toitures présentant un aspect de tôle galvanisée, d'éléments métalliques non peints, de polyvinylchlorure, de polyester ou de polyéthylène ondulé.

Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit sans saillie, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



Les éléments de captage de l'énergie solaire sont autorisés, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture du site. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture.

3- Matériaux et couleurs

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

Les enduits gris, blancs ou de couleur vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

4- Menuiseries

Les volets roulants sont admis aux conditions suivantes :

- pour les constructions neuves, le coffre ne doit pas être visible de l'extérieur.
- pour les constructions existantes, le coffre ne doit pas dépasser le nu de la façade.

5- Clôtures

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

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales,
- soit par un mur plein de même nature que celle des façades du bâtiment principal.

En façade de rue, les grilles, grillages et murs ne devront pas dépasser 1,60 m de hauteur et les haies 2,00 m de hauteur.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

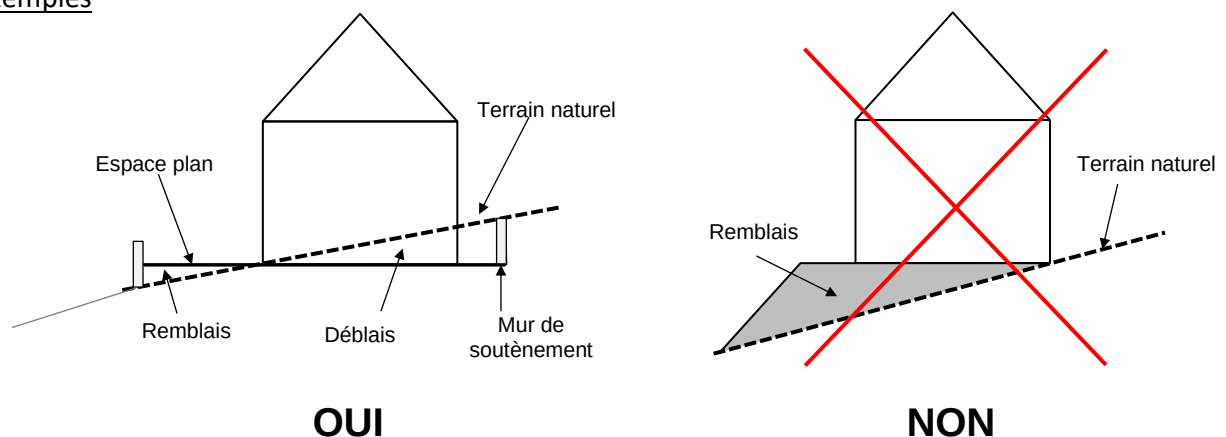
Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

7- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



Dérogations

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m², les vérandas et les locaux à ordures ménagères pourront également déroger aux règles ci-dessus mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 1 place par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Pour les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places, des arbres de hautes tiges (existants ou à planter) devront ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, seront exigés.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses sera prescrite, notamment sur les limites avec les parcelles situées en zone agricole.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoiront la pose de fourreaux à cet effet.

CHAPITRE 2 - ZONE UD

La zone UD correspond aux zones pavillonnaires ou d'implantations spontanées récentes.

Elle comporte :

- un secteur UDa soumis à des conditions particulières de hauteur,
- le secteur UD_s affecté aux activités de sports et de loisirs.

Elle est affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Elle est également affectée par le risque inondation identifié par la commune, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38, définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières
- en secteur UD_s, les occupations et utilisations du sol autres que
 - les bâtiments d'accueil, d'exploitation, de gardiennage, etc. liés aux activités répondant à la vocation de la zone,
 - les constructions à usage d'équipement collectif public et les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'implantation des constructions et installations admises dans la zone.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, les constructions sont interdites et seuls les aménagements qui ne contribuent pas à aggraver le risque sont autorisés.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, l'autoroute A38.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

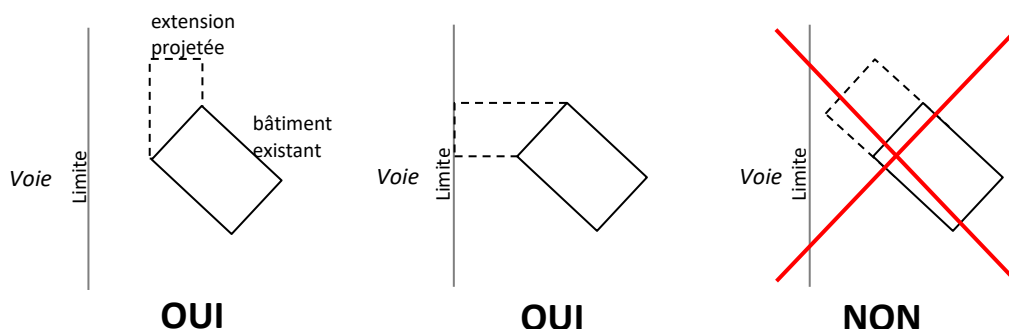
Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement ; ce minimum est porté à 6m au droit des accès de garages.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement, à l'exception d'une implantation de l'extension à l'alignement.



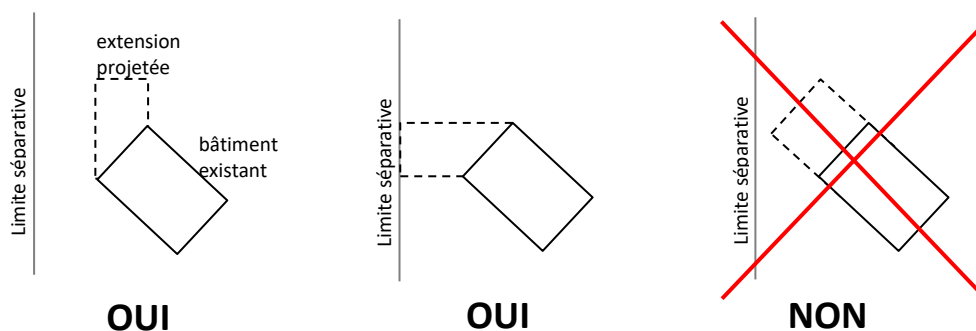
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise du canal de Bourgogne.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées en limite ou en recul.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, à l'exception d'une implantation de l'extension en limite.



ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

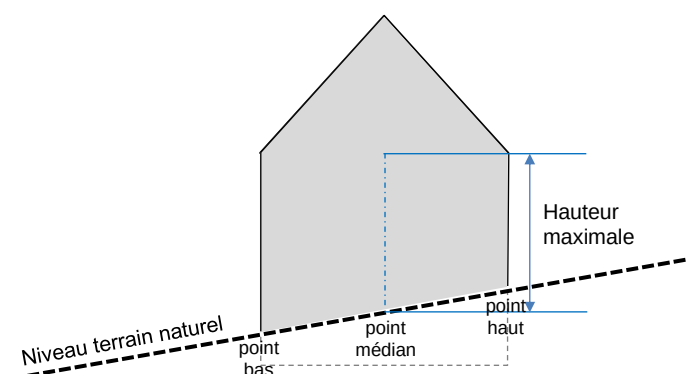
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,70.

ARTICLE UD 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,00 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation au droit de la construction, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions (y compris les annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- Toitures

2.1— Formes de toitures

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

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25 m² de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

2.2 — Matériaux de toitures

La couverture des toits présentera un aspect de :

- tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- tuiles mécaniques rouges de récupération,
- d'ardoise
- bardeaux d'asphalte de même couleur que les tuiles de terre cuite ou l'ardoise quand elle est utilisée,

Sont interdites les toitures présentant un aspect de tôle galvanisée, d'éléments métalliques non peints, de polyvinylchlorure, de polyester ou de polyéthylène ondulé.

Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit sans saillie, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

Le (it al d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture du site. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture.

3- Matériaux et couleurs

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

Les enduits gris, blancs ou de couleur vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

4- Menuiseries

Les volets roulants sont admis aux conditions suivantes :

- pour les constructions neuves, le coffre ne doit pas être visible de l'extérieur.
- pour les constructions existantes, le coffre ne doit pas dépasser le nu de la façade.

5- Clôtures

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

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales.
- soit par un mur plein de même nature que celle des façades du bâtiment principal.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,60 m, à l'exception des haies dont la hauteur est limitée à 2,00 m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

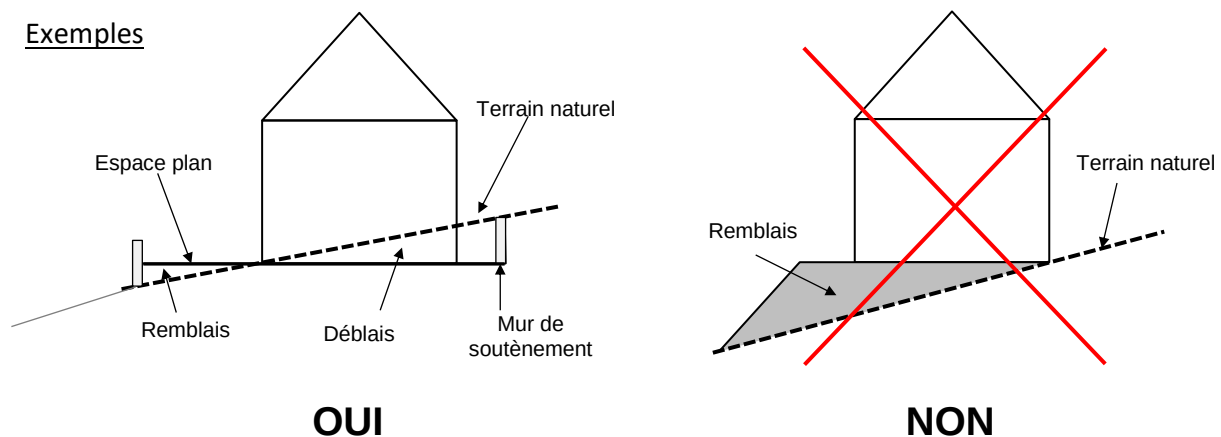
Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

7- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



8- Dérogations

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m², les vérandas et les locaux à ordures ménagères pourront également déroger aux règles ci-dessus mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager

sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UD 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite, notamment sur les limites avec les parcelles situées en zone agricole.

ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoiront la pose de fourreaux à cet effet.

CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone urbaine dite « zone UX » est réservée aux activités économiques.

Elle est affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38, définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnée à l'article UX2.
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes, les terrains de camping,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En aucun cas leur surface totale ne pourra excéder 80 m² de surface de plancher (bâtiment principal plus annexes éventuelles). Le logement devra être intégré au bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'activités de toute nature sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes

notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

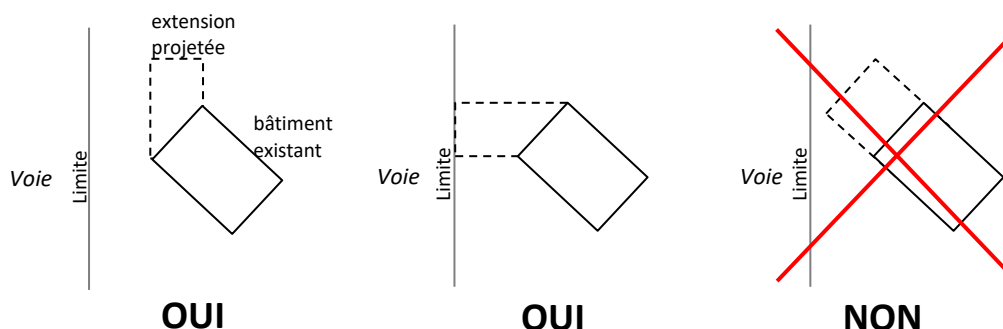
Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement, à l'exception d'une implantation de l'extension à l'alignement.

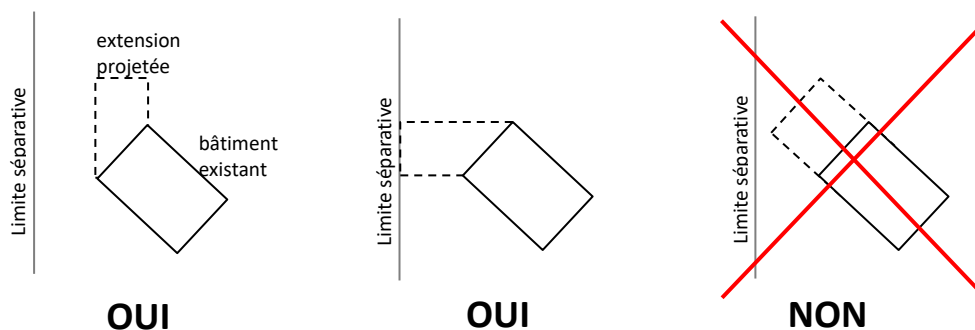


ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, toutes dispositions doivent être prises, en particulier par l'établissement de murs coupe—feu, pour éviter la propagation des incendies.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, à l'exception d'une implantation de l'extension en limite.



ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

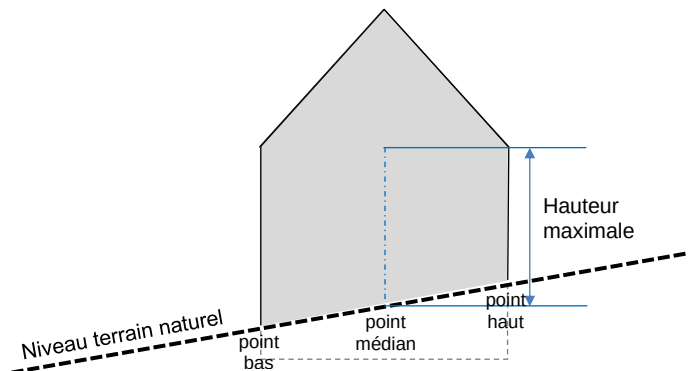
ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,70.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation au droit de la construction, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les bâtiments annexes, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.

2- Matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit, ainsi que l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment de teinte naturelle.

Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont toutefois interdits les enduits gris ciment.

3- Clôtures

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

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales.
- soit par un mur plein enduit ou en pierre
- soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m, à l'exception des murs dont la hauteur est limitée à 1,60 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

4- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

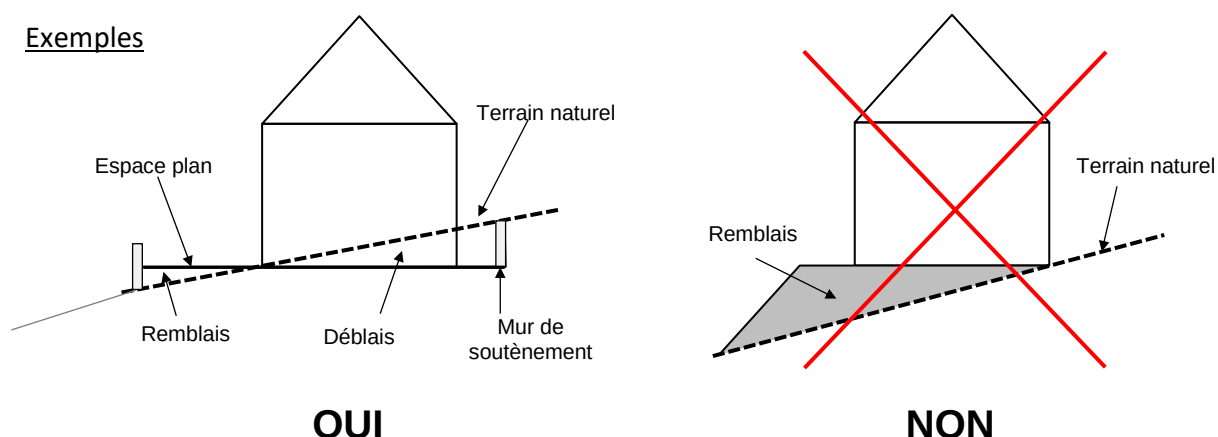
Aucune aire de stockage ne sera visible depuis l'emprise publique, sauf en cas d'impossibilités particulières justifiées. Les dépôts et installations techniques permanents seront masqués par des écrans végétaux denses ou couverts par une construction en dur.

5- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



6- Dérogations

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré par des installations propres.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts ; de plus, elles doivent être engazonnées ou plantées les parties non aménagées en espace vert pouvant être utilisées pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser constructible à dominante d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUa, correspondant à la première phase d'aménagement de la zone 1AU,
- Le secteur 1AUb correspondant à la seconde phase d'aménagement de la zone 1AU ;

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières

ARTICLE 1AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) est autorisée sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 5 logements ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 4 000 m² ou sur la superficie restante de la zone (si inférieure à 4000 m²).

Les secteurs 1AUa et 1AUb seront aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur 1AUa sera urbanisé en priorité. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUb est conditionnée à la commercialisation des trois-quarts des logements prévus sur le secteur 1AUa ou au plus tard en 2021.

Une densité minimale de 12 logements à l'hectare devra être respectée.

Le secteur 1AUa devra comprendre un minimum de 5 logements locatifs aidés ou libres et un minimum de 5 logements de typologie T1, T2 ou T3.

Le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 4 logements locatifs aidés ou libres et un minimum de 4 logements de typologie T1, T2 ou T3.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1AU 3 -ACCES ET VOIRIE

3- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

4- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE 1AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE 1AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement ; ce minimum est porté à 6m au droit des accès de garages.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE 1AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

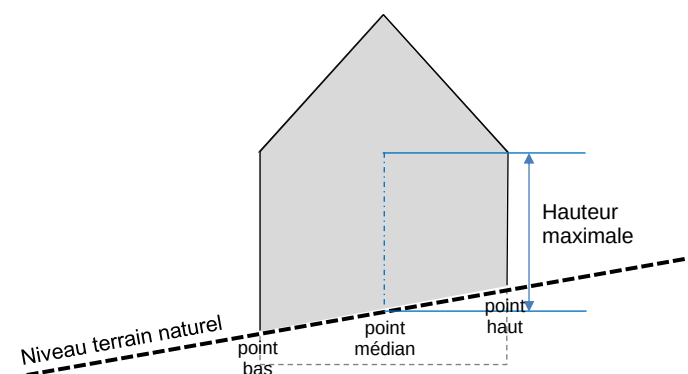
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,70.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUB, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,00 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation *au droit de la construction*, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel *au droit de la construction*.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions (y compris les annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- Toitures

2.1— Formes de toitures

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

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25 m² de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

2.2— Matériaux de toitures

La couverture des toits présentera un aspect de :

- tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- tuiles mécaniques rouges de récupération,
- d'ardoise
- bardeaux d'asphalte de même couleur que les tuiles de terre cuite ou l'ardoise quand elle est utilisée,

Sont interdites les toitures présentant un aspect de tôle galvanisée, d'éléments métalliques non peints, de polyvinylchlorure, de polyester ou de polyéthylène ondulé.

Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit sans saillie, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

Les éléments de captage de l'énergie solaire sont autorisés, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture du site. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture.

3- Matériaux et couleurs

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

Les enduits gris, blancs ou de couleur vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

4- Menuiseries

Les volets roulants sont admis aux conditions suivantes :

- pour les constructions neuves, le coffre ne doit pas être visible de l'extérieur.
- pour les constructions existantes, le coffre ne doit pas dépasser le nu de la façade.

5- Clôtures

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

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales.
- soit par un mur plein de même nature que celle des façades du bâtiment principal.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,60 m, à l'exception des haies dont la hauteur est limitée à 2,00 m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

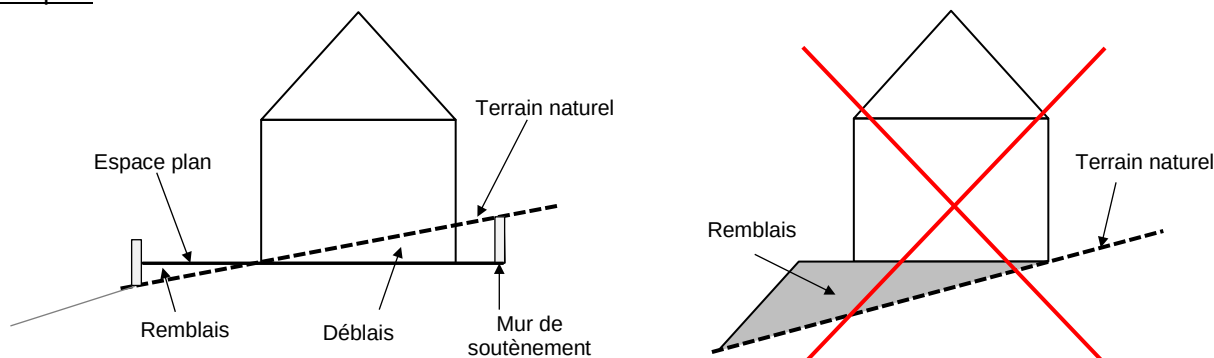
Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

7- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



8- Déroptions

OUI

NON

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m², les vérandas et les locaux à ordures ménagères pourront également déroger aux règles ci-dessus mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite, notamment sur les limites avec les parcelles situées en zone agricole.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

CHAPITRE 5 - ZONE 2AUX

La zone 2AUX, destinée à l'accueil d'activités économiques, correspond à l'extension de la zone d'activités du Fouloy et à la réserve foncière de la Maladière.

Ces deux zones, insuffisamment desservies, constituent des réserves foncières. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie affectée par les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui restreint la constructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A38.

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- Les carrières
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les terrains de camping
- Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de l'autoroute A38.

Dans cette bande des 100 m, des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Au-delà des 100m, des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction ou l'installation :

- d'équipements d'infrastructures
- d'ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limite ou en recul.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Elle comporte le secteur Ac soumis à conditions particulières d'utilisation du sol et correspondant aux terrains affectés à un centre équestre.

La zone comporte un secteur An correspondant à des zones où les constructions sont interdites.

La zone comporte un secteur Ah correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.

Elle est en partie affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Elle est également affectée par le risque inondation identifié par la commune, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38 définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

La zone est en partie affectée par les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui restreint la constructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A38.

Sites archéologiques : Plusieurs sites archéologiques sont recensés dans la zone (Cf. carte dans le rapport de présentation). En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

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

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations forestières,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur An, toutes les constructions sont interdites.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, les constructions sont interdites et seuls les aménagements qui ne contribuent pas à aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits.

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

Ne sont admises les nouvelles constructions à usage d'habitation liées à l'activité d'une exploitation agricole et leurs annexes, qu'à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ou qui sont concomitants, et dans la limite d'une seule nouvelle construction à usage d'habitation par exploitant.

De plus, sur le site des exploitations agricoles, sont autorisées :

- la construction d'annexes à l'habitation à condition que le bâtiment d'habitation préexiste.
- les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes fermes-auberges, gîtes ruraux), uniquement dans le bâti existant,
- les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.

Dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ac, seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre équestre, sous réserve que la superficie au sol totale des bâtiments ne dépasse pas 1 000 m².

Dans le secteur Ah, seules sont autorisés les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone :

- les extensions des constructions existantes,
- les bâtiments annexes,
- les piscines.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et l'autoroute A38.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

En l'absence d'une distribution d'eau publique, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, ou puits peut être acceptée si la potabilité physico-chimique et microbiologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

Les déclarations de puits ou de forage, à des fins domestiques de l'eau, doivent répondre au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

Cela implique une déclaration au maire de la commune, selon les dispositions des articles R 2224-22 et R 2224-22-1 du code général des collectivités territoriales, complétée par une analyse de la qualité de l'eau lorsque l'eau est destinée à la consommation humaine, au sens de l'article R 1321-1 du code de la santé publique. Le prélèvement et l'analyse sont effectués par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Si l'eau de ce type de captages est délivrée à des tiers, l'utilisation de cette ressource est soumise à une autorisation préfectorale conformément aux dispositions de l'article L 1321-7 et R 1321-6 et 7 du code de la santé publique.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de l'autoroute A38.

Les constructions à usage agricole doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement de la voie.

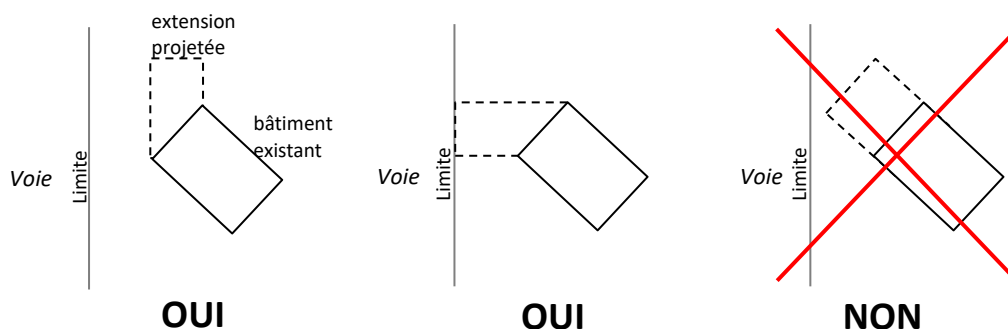
Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de l'alignement de la voie. Une implantation dans la bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

Les autres constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement, à l'exception d'une implantation de l'extension à l'alignement.



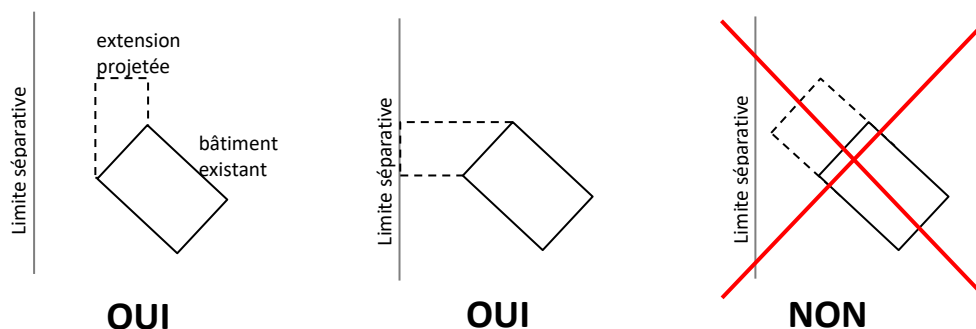
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise du canal de Bourgogne.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées en limite ou en recul.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, à l'exception d'une implantation de l'extension en limite.



ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ac, la superficie au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 1 000 m².

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des bâtiments existants ne devra pas excéder 8% de l'assiette de la propriété située dans le secteur concerné

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 — Bâtiments comportant des logements

Dans le cas où le bâtiment est implanté dans un terrain en pente, la hauteur s'apprécie à partir du point le plus bas de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation liée à une exploitation agricole et leurs extensions et annexes fonctionnelles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du sol avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ah

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

2 — Autres constructions

2.2— La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, excepté pour les locaux techniques type silos nécessaires

au fonctionnement de l'exploitation agricole. Dans le cas où le bâtiment est implanté dans un terrain en pente, la hauteur s'apprécie à partir du point le plus bas de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

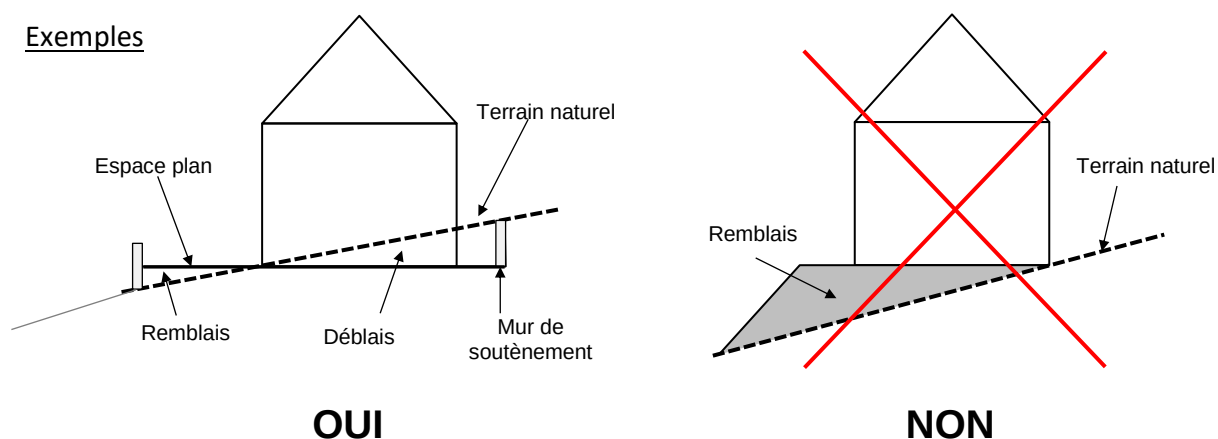
1- Généralités

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



2- Toitures

Bâtiment agricoles

Selon les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les prescriptions suivantes :

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les bardages, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

Constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes

1- Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions (y compris les annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

2- Toitures

2.1— Formes de toitures

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

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 30°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25 m² de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

2.2— Matériaux de toitures

La couverture des toits présentera un aspect de :

- tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- tuiles mécaniques rouges de récupération,
- bardeaux d'asphalte de même couleur que les tuiles de terre cuite.

Sont interdites les toitures présentant un aspect de tôle galvanisée, d'éléments métalliques non peints, de polyvinylchlorure, de polyester ou de polyéthylène ondulé.

Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit sans saillie, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-après (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**

Les éléments de captage de l'énergie solaire sont autorisés, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture du site. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture.

3- Matériaux et couleurs

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

Les enduits gris, blancs ou de couleur vives sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région.

4- Menuiseries

Les volets roulants sont admis aux conditions suivantes :

- pour les constructions neuves, le coffre ne doit pas être visible de l'extérieur.
- pour les constructions existantes, le coffre ne doit pas dépasser le nu de la façade.

5- Clôtures

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

- soit par des haies vives d'essences locales,
- soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales.
- soit par un mur plein de même nature que celle des façades du bâtiment principal.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,60 m, à l'exception des haies dont la hauteur est limitée à 2,00 m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques devront être intégrés à la clôture.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

7- Déroptions

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m², les vérandas et les locaux à ordures ménagères pourront également déroger aux règles ci-dessus mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

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

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent être plantées d'arbres de hautes tiges de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite, notamment sur les limites avec les parcelles situées en zone agricole.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Na correspondant à la vallée inondable de l'Ouche et aux boisements inclus dans la zone Natura 2000,
- un secteur Nh correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles naturelles.
- un secteur NI destiné à recevoir des équipements touristiques ou de loisirs.

Elle est en partie affectée par le risque inondation défini par le PPRI de la vallée de l'Ouche, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, s'applique le règlement du PPRI.

Elle est également affectée par le risque inondation identifié par la commune, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par la zone humide, correspondant au fond de vallon de l'Ouche, à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est en partie incluse dans la bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute A38, définie par l'arrêté préfectoral du 25-09-2012 joint en annexe du dossier de PLU et qui définit des prescriptions particulières à respecter en matière de protection acoustique.

Sites archéologiques : Plusieurs sites archéologiques sont recensés dans la zone (Cf. carte dans le rapport de présentation). En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

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

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve, de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, les constructions sont interdites et seuls les aménagements qui ne contribuent pas à aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits.

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Na, toute occupation du sol ne peut être autorisée que dans la mesure où son implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur.

En dehors du secteur Na, sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par bâtiment.
- les abris légers pour animaux, sous réserve qu'ils soient d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², qu'ils soient démontables et ne comportent pas de dalle.
- les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement des systèmes d'assainissement collectif de la commune.

Dans le secteur Nh :

- les extensions des constructions existantes,
- Les bâtiments annexes,
- les piscines.

Dans le secteur Nl : les équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ainsi que les bâtiments et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Dans la zone inondable identifiée par la commune, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules et des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et l'autoroute A38.

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du code civil doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

En l'absence d'une distribution d'eau publique, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, ou puits peut être acceptée si la potabilité physico-chimique et microbiologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

Les déclarations de puits ou de forage, à des fins domestiques de l'eau, doivent répondre au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

Cela implique une déclaration au maire de la commune, selon les dispositions des articles R 2224-22 et R 2224-22-1 du code général des collectivités territoriales, complétée par une analyse de la qualité de l'eau lorsque l'eau est destinée à la consommation humaine, au sens de l'article R 1321-1 du code de la santé publique. Le prélèvement et l'analyse sont effectués par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Si l'eau de ce type de captages est délivrée à des tiers, l'utilisation de cette ressource est soumise à une autorisation préfectorale conformément aux dispositions de l'article L 1321-7 et R 1321-6 et 7 du code de la santé publique.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales et de ruissellement doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étalement les apports pluvieux,

éventuellement en réalisant un prétraitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'excès de ruissellement sera :

- soit évacué directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit absorbé partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de l'autoroute A38, à l'exception des dérogations définies à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de l'alignement de la voie. Une implantation dans la bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

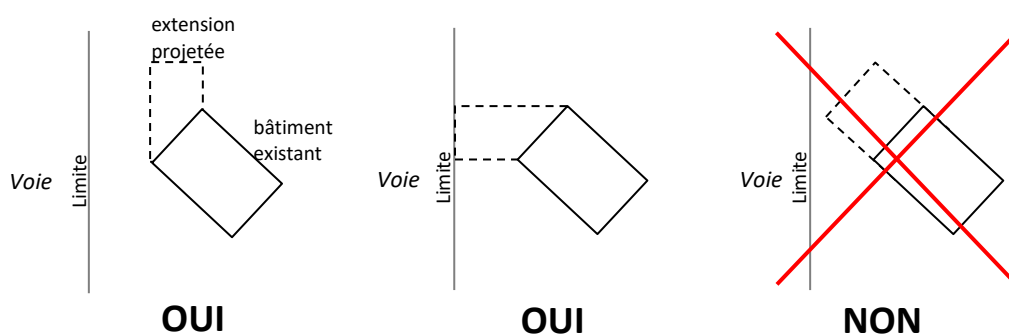
Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de l'alignement de la voie. Une implantation dans la bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement des autres voies.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'emprise du canal de Bourgogne.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et l'alignement, à l'exception d'une implantation de l'extension à l'alignement.

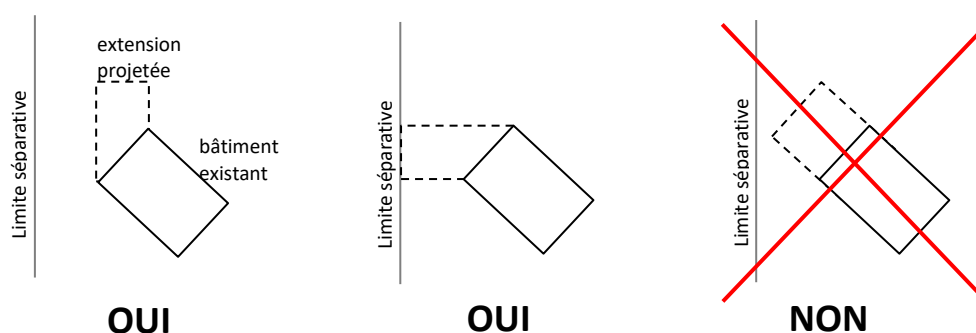


ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation, les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, selon les contraintes attachées à la fourniture du service, pourront être implantées en limite ou en recul.

Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, à l'exception d'une implantation de l'extension en limite.



ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des bâtiments existants ne devra pas excéder 8% de l'assiette de la propriété située dans le secteur concerné.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 400 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

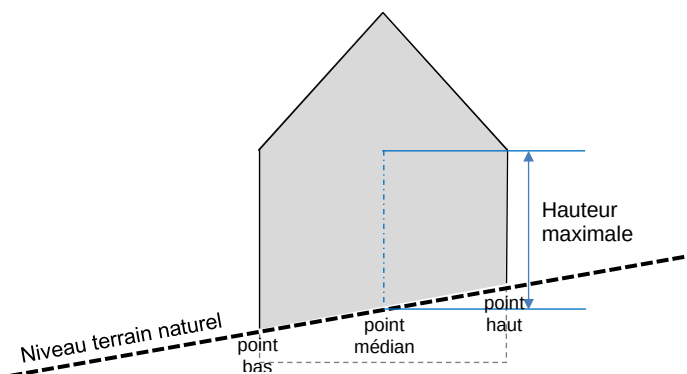
Dans le cas où le bâtiment est implanté dans un terrain en pente, la hauteur s'apprécie à partir du point le plus bas de la construction.

Dans le secteur Nh,

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Nl, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation au droit de la construction, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou bâtis,

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit, ainsi que l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment de teinte naturelle.

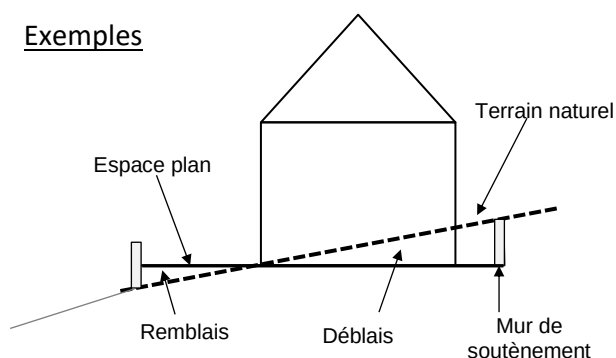
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

Adaptation au terrain naturel

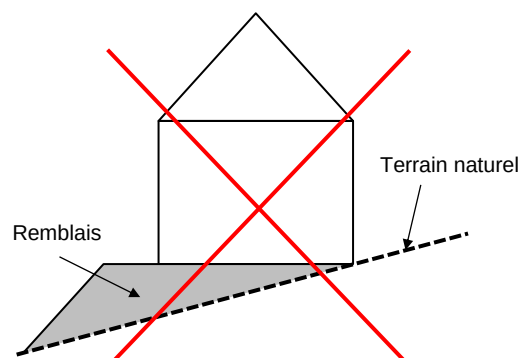
La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites

Exemples



OUI



NON

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

**ARTICLE N16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : Éléments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

ANNEXE 2 : Fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

ANNEXE 3 : Guide sur le retrait-gonflement des argiles. Recommandations pour la construction.

***ANNEXE 1 : Eléments remarquables répertoriés au titre
de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme***

L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...]* »

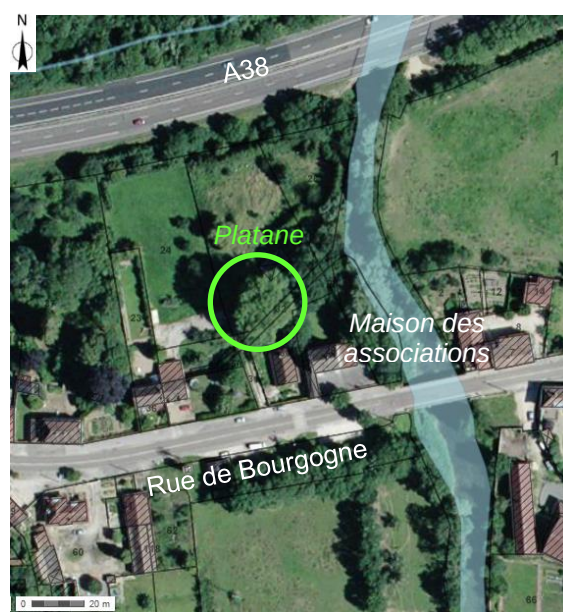
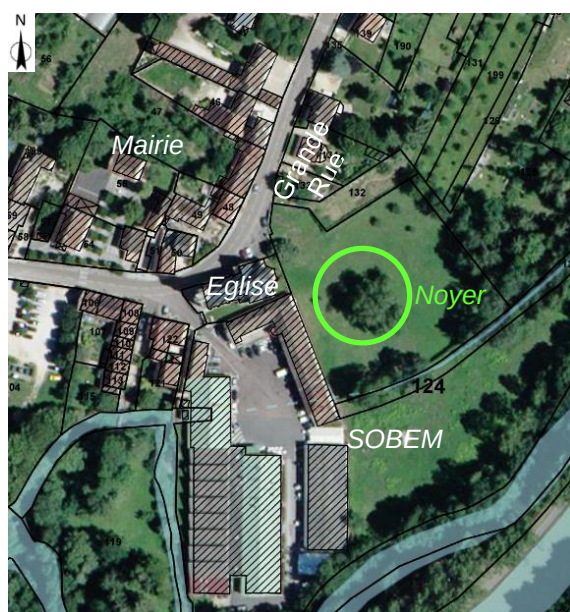
A ce titre, la commune souhaite protéger la zone humide correspondant au fond de vallon de l'Ouche ainsi que deux arbres remarquables recensés lors du diagnostic pour le PLU par l'ingénieur écologue :

- Un **noyer commun** situé à Sainte-Marie, dans une prairie close à proximité de l'église. Son tronc présente un diamètre d'environ 80 cm et une circonférence d'environ 2,40 m qui en fait l'un des très rares gros noyers encore existant en Bourgogne (Challement dans la Nièvre, 4 mètres de circonférence, Fixin, 3,44 m de circonférence, Charbonnat, 2,96 m de circonférence).
- Un **platane** à Pont de Pany visible depuis l'A38, haut d'une quarantaine de mètres, sa circonférence doit avoisiner les 3 mètres. Cet arbre situé dans une propriété privée close n'a pu faire l'objet d'une fiche descriptive détaillée. Cet arbre présente un intérêt paysager, particulièrement depuis l'A38. Ses dimensions, qui restent encore modestes, en font un futur arbre remarquable d'intérêt régional. Son niveau d'intérêt reste actuellement communal.

Il est rappelé que doivent être précédés d'une déclaration préalable : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments que le PLU a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art. R 421-23-h).

La zone humide est reportée sur le plan de zonage. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le règlement afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée.

Cartographie des arbres à protéger



Voir également leur repérage sur les plans 3.1a et 3.1b.

Prescriptions

Tous travaux ayant pour effet d'arracher ou élaguer ces arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recommandations pour la préservation des arbres

Si des travaux d'entretien et d'élagage s'avéraient nécessaires (branches cassées par un coup de vent, la foudre, une chute de pluie verglassante ou de neige lourde), il est demandé de prendre l'avis d'un expert en arboriculture.

<i>ANNEXE 2 : Fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine</i>
--

Liste des fiches

L'implantation des constructions, la volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les couleurs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les panneaux solaires – économie d'énergie

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les bâtiments agricoles

***ANNEXE 3 : Guide sur le retrait-gonflement des argiles.
Recommandations pour la construction***