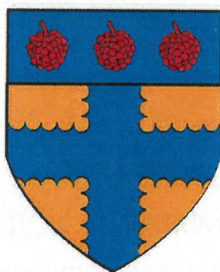


SOMMAIRE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de VELARS SUR OUCHE

(21661)

Velars S/Ouche

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 JUIN 2022



PIECE N°3.3 – RÈGLEMENT

Prescrite par arrêté du 03/07/2020 et délibération du 06/07/2020

Approuvée par délibération du : ..31..mai 2022

DATE ET VISA

02 juin 2022

Le Maire
Thierry JEAN

Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

10 rond-point de la nation

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II – ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	18
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	28
CHAPITRE 3 : ZONE UE.....	38
TITRE III – ZONES A URBANISER	46
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU.....	47
CHAPITRE 1 : ZONE 2AU.....	55
TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	58
CHAPITRE 1 : ZONE A	60
CHAPITRE 2 : ZONE N	67
ANNEXES	75
ANNEXE 1 : FICHES CONSTRUIRE OU RESTAURER DU SDAP.....	75
ANNEXE 2 : FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.	75

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Velars-sur-Ouche, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°. Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné. Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°. Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-37 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°. Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne régit pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Velars-sur-Ouche délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien ou dense, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique notamment au centre ancien et à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg. Elle peut accueillir également des équipements.
 - **Secteur UAe** : dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Secteur UBp** : secteur de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et/ou de capacités limitées de réseaux. Il s'applique au chemin de Conge et à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang, et de la rue de la Combe de Fain.
 - o **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.
 - **Secteur UEh** : secteur à vocation hôtelière.

2. Les zones à urbaniser, dite « Zones 1AU et 2AU »

- La **zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comporte un secteur 1AUr à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat.
- Les **zones 2AU** sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation après une évolution du PLU, avec une vocation principale d'habitat, et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à leur développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisantes.

3. La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est traversée par les lignes électriques 63Kv Baulme la Roche-Velars, Kir-Vielmoulin, Perrigny-Velars, la ligne 225 Kv n°1 Couchey-Vielmoulin, ainsi que par une ligne d'alimentation HTA (Haute Tension A appelée aussi communément moyenne tension).

Elle est traversée par les cours d'eau suivant : le canal de Bourgogne, l'Ouche.

Elle est traversée par la canalisation d'eau potable Morcueil-Dijon.

Elle est traversée par la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille et par l'autoroute A38 Dijon-Pouilly-en-Auxois.

Elle comprend un secteur **Ac** constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à la présence d'un ancien corps de ferme dont la destination agricole est susceptible d'évoluer.

4. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation

forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur **Nc** constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatifs à la présence de deux constructions cynégétiques, ainsi qu'un secteur **Nh** acceptant les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

2. Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures autoroutières et celles liées à la voie ferrée. De plus, ces dernières ne sont pas non plus soumises aux dispositions de l'article 8 de chaque zone.

3. Permis de démolir :

- La Commune institue le permis de démolir sur la commune en zone UA.

4. Équipements publics, d'intérêt collectifs et techniques :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.), aux activités autoroutières, ferroviaires et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

5. Reconstruction des bâtiments :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L.111-15 du code de l'Urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects¹ existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte

¹ Distance minimale autorisée par les règlements d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux. (Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions, des caractéristiques du site.) Source : dictionnaire de Français Larousse.

des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (voir pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (1AU et 2AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Le secteur de développement soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Le tracé des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver au titre de l'article R151-48 1° du code de l'urbanisme (zone UA en lien avec l'aménagement de la zone 1AUr) ;
- Les éléments présents au sein des fiches patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, annexées au présent règlement. Tous les travaux effectués sur un élément repéré doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit également faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Des éléments paysagers (bosquets, haies, plans d'eau...) à valoriser, repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs écologiques. Ce sont des éléments privés mais avec un impact paysager et écologique important. Les haies et bosquets devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements en vue de voies d'accès, de sécurité, ou de passage des animaux d'élevage. Les élagages ne devront pas être trop sévères et devront conserver à minima une hauteur de 2m (pour les haies). Il est rappelé qu'en dehors de la taille d'entretien, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les emprises couvertes par un tel repérage, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de l'espace repéré, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- La délimitation des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) institués au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Le report au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, du PPRNI de l'Ouche, lequel figure également en annexe du PLU.

ARTICLE 7 : RAPPELS

1. Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 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 construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- 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. »*
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre des articles L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.
- La voie ferrée PARIS LYON MARSEILLE, l'autoroute A38, les RD 10, 10F et 108 sont classées comme infrastructure bruyante au titre de l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012.

2. Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.cote-dor.gouv.fr/pour-vous-aider-a2031.html>

3. Risques naturels et technologiques :

La commune de Velars-sur-Ouche est inscrite au dossier départemental des risques majeurs arrêté le 29/12/2014 comme soumise aux risques suivants :

⇒ **Mouvement de terrain**

○ **Liés au retrait gonflement des argiles**

La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa « faible » et « moyen » au retrait-gonflement des sols argileux, selon une cartographie établie par le BRGM (BUREAU DE RECHERCHES GÉOLOGIQUES ET MINIÈRES) et figurant pour information dans le rapport de présentation du PLU

○ **liés aux cavités souterraines**

7 cavités souterraines sont répertoriées sur le territoire communal et une en limite ouest avec Fleurey-sur-Ouche. Plusieurs sont situées à proximité des parties urbanisées du centre-bourg et de la Cude (chemin du Creux de Suzon, sud de la rue de la Combe de Fain, route de la Verrerie, route de Notre-Dame d'Etang). Elles peuvent présenter des dangers liés à leur instabilité.

○ **Liés aux autres mouvements de terrains**

L'Atlas Départemental des mouvements de terrain établi par le CEREMA en 2016 (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) identifie 3 autres types de risque de mouvements de terrain :

- risques de glissement de terrain,
- risques d'affaissement ou d'effondrement,
- risques d'éboulement ou de chute de blocs.

Les trois types de risques ont été recensés sur le territoire communal :

- des risques d'éboulement de terrain, dont l'un se situe à proximité de la voie ferrée,
- des risques de glissement de terrain, notamment à proximité des secteurs de la Verrerie et de la Cude,
- des risques d'affaissement ou d'effondrement de terrain, qui concernent une partie de la plaine alluviale de l'Ouche, dont une partie est construite,
- des risques d'affaissement ou d'effondrement liés aux cavités (dolines, dépressions, cuvettes...

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou plus fort, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit du tènement concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes. Voir sur ce point les recommandations du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer sur le site GEORISQUE.fr ou argiles.fr.

⇒ **Risques sismiques**

Le risque sismique est qualifié de très faible dans le « Porter à la connaissance de l'Etat » du 02/09/2015.

⇒ **Transport de matières dangereuses en surface**

Du fait de la voie ferrée Paris-Marseille, l'A38, les RD10, 10F et 108.

⇒ **Inondation par débordement de rivières (Ouche)**

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation a été approuvé le 27/06/2014. Dans les secteurs identifiés comme à risque pour le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

⇒ **Rupture de barrage**

Risque lié aux barrages de Chazilly et Panthier (pour lesquels le temps d'arrivée de l'onde de submersion est supérieur à 1h30).

En outre, ont été identifiés au diagnostic les risques suivants :

- ⇒ Le risque de remontée de nappe : D'après une cartographie établie par le BRGM et figurant au rapport de présentation, le territoire de la Commune est soumis à quelques points de sensibilité très forte au risque de remontée de nappe et à plusieurs secteurs où la nappe phréatique est sub-affleurante (concernant potentiellement des zones d'habitat). Il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard de ce risque. Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol pourront par exemple être conditionnées au fait de ne pas créer de sous-sol et à l'obligation de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).
- ⇒ Le risque inondations par ruissellement : L'atlas des zones inondables de la vallée de l'Ouche apporte une information sur les risques dus aux inondations ou au ruissellement ; il a été établi

principalement à partir d'informations provenant d'événements « historiques » connus. La Commune a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1984 et 2013, pour des inondations parfois accompagnées de coulées de boues.

- ⇒ Le risque technologique : Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de Velars-sur-Ouche.
- ⇒ Transport de matières dangereuses en surface (évoqué ci-avant).
- ⇒ Un site est concerné par la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (pisciculture fédérale).
- ⇒ Six sites industriels, dont deux ne sont plus en activité, sont répertoriés dans la base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités en service du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).
- ⇒ La base de données BASOL a identifié en 1994 la source du Crucifix comme pollué suite à un épisode de pollution ponctuel en 1991 (Base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).
- ⇒ Présence d'un ancien site de stockage de déchets inertes sur la Commune.
- ⇒ Divers : En application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, figurent en annexe du PLU les secteurs d'information sur les sols pris en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement. Ils comprennent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. » Ils constituent un nouvel outil de connaissance des sites et sols pollués qui ne relèvent pas/plus de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). A destination du grand public, il intéressera plus particulièrement les acteurs de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme. Cet outil sera pleinement opérationnel une fois que les sites concernés auront été identifiés par la DREAL et fait l'objet d'arrêtés du préfet de département les identifiant comme secteurs d'information sur les sols (SIS). La loi fixe la date limite de publication de ces arrêtés au 1er janvier 2019.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le rapport de présentation du PLU dans sa partie « diagnostic ».

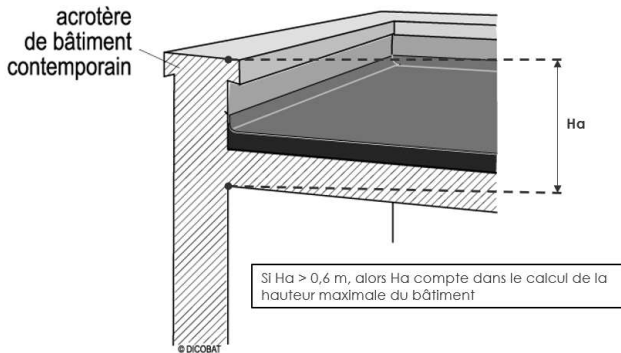
4. Appréciation des règles du règlement :

Le présent règlement de PLU ne s'oppose pas à ce qu'il soit fait application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis valant division parcellaire ou autres).

ARTICLE 8 : LEXIQUE

1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7. Toutefois, le règlement peut prévoir des cas où le point bas se mesure au niveau du fond de trottoir afin de tenir compte de la topographie sur la commune, ce qui est alors spécifié explicitement dans le règlement.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. Toutefois et par exception au principe libellé ci-avant, pour les acrotères présentant une hauteur H_a de plus de 0,60m, celle-ci sera comptée dans le calcul de la hauteur totale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent

pas :

- aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions, installations, aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir de « l'ancien » alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²), ni aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une marge de recul est prévue par rapport à la limite séparative, les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...). Aucune saillie ne pourra se situer en surplomb d'un fonds voisin.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible

emprise (inférieure à 20 m²), ni aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

4. Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3,2m de hauteur au faîtage et 12 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguë à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

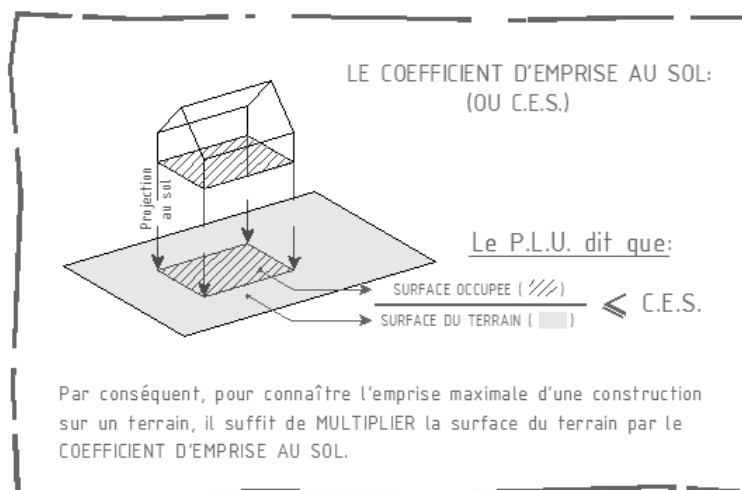
En revanche ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole, forestière, autoroutière ou ferroviaire ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).



$$\text{Coefficient d'emprise au sol : } \frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}}$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

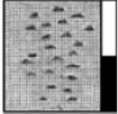
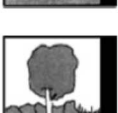
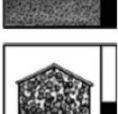
Ce coefficient prévu aux articles L.151-22 et R.151-43, 1° du code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface non imperméabilisée ou écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

coefficient = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$
Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$
Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

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

DEFRICHEMENT

Un défrichement est une opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des balcons, loggias, terrasses et débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (sauf les aires en ever-green), des accès, et des équipements à vocation de services publics (chaussée de voirie, postes transformateurs...).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

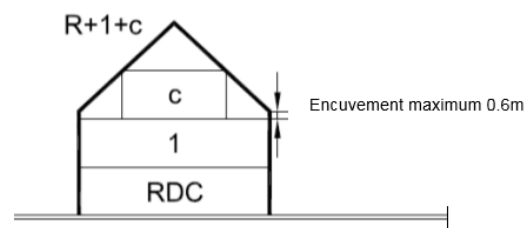
HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0,6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.



LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies et emprises publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

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

- Logements à loyer modéré

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

- Logements en accession abordable

Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division, les Associations Foncières Urbaines, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - o 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19: « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

- Article L151-37 : « Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

TENEMENT FONCIER

Ensemble foncier formé par une ou plusieurs parcelles contiguës et appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TOITURE VÉGÉTALE OU VÉGÉTALISÉE

Le principe de la toiture végétalisée, aussi appelée "toiture végétale" consiste à recouvrir le toit des bâtiments d'un substrat végétalisé. Un système de végétalisation de toiture doit présenter des bénéfices écologiques par ses propriétés favorables en terme d'isolation, de rétention des eaux de pluie, de restauration ou protection de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air. Il existe différentes techniques pour réaliser une toiture végétalisée.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

Cette notion est utilisée notamment dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de l'Ouche Amont.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT:

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien ou dense, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique au centre ancien et à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg. Elle peut accueillir également des équipements.
 - **Secteur UAe** : dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - o **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Secteur UBp** : secteur de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et/ou de capacités limitées de réseaux. Il s'applique au chemin de Conge, à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang et de la rue de la Combe de Fain.
 - o **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.
 - **Secteur UEh** : secteur à vocation hôtelière.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien mixte, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) ainsi que la destination agricole sous conditions.

Cette zone s'applique au centre ancien du bourg ainsi qu'à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti relativement dense, caractéristique des centres anciens.

Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg, dans une logique de densification des centralités urbaines et de renouvellement urbain dans les espaces bâtis, prônées notamment par les lois Grenelle et Alur.

Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille le siège d'une exploitation apicole (hameau de la Verrerie).

Elle comporte également un secteur **UAe** dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- L'habitat alternatif
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage agricoles, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière et industrielle.

Dans le secteur **UAe**, toutes les constructions sont interdites sauf celles admises à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
 - La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.
- Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).
- Les constructions ou installations agricoles, dans la mesure où elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et se situent à proximité immédiate d'un bâtiment appartenant à ce dernier (moins de 50m).

En secteur **UAe**, sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'habitat lié à ces derniers dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée à l'habitat pour l'ensemble du secteur, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans les conditions définies au précédent ci-dessus.

La zone UA comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UA comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment, (un seul point suffit).
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe, sur tout ou partie du bâtiment.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Une marge de recul des constructions figure au document graphique de zonage à l'angle de la rue du Bief et de la Grande Rue, afin d'assurer qu'aucune construction de surface ne vienne obstruer la visibilité dans son emprise, laquelle accepte toutefois les constructions et installations situées en dessous du niveau altimétrique de la voie publique ou à moins d'un mètre de plus que ce dernier.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée au moins égale à 20 m. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m (**$3m \leq d \leq 2Hp$**).

Il convient d'entendre par balcon ou "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTIONS :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions agricoles.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 32° et 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

De plus, le bac acier prépeint ou d'autres matériaux de type shingle ou vertuile pourront également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc....
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments à usage agricole, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension (inférieure à 20m² de surface de plancher) du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat, il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

La zone UA comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

3. Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

4. Les espaces boisés classés repérés sur les pièces graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

Des aires de réglementation des plantations figurent au document graphique de zonage rue de la Charme, dans lesquelles :

- Les plantations arborées existantes seront conservées (pas d'abatage ni d'élagage trop sévère, sauf s'il existe un risque pour la sécurité des biens ou des personnes, notamment au regard de l'état phytosanitaire des arbres).
- Une obligation de plantation de quelques arbustes et arbres de haute tige supplémentaires dans les espaces les plus clairsemés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UA11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

Les voies d'accès des véhicules au garage ou à la construction doivent disposer d'une plateforme d'attente de 10% de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte. En cas de situation irrémédiable à justifier, cette profondeur pourra être ramenée à 5m minimum.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

En zone UA est prévue la création d'un cheminement piétonnier devant permettre de relier la Grande Rue et la zone 1AUr à travers une petite impasse privée, au titre des articles L151-38, 1er alinéa et R151-48, 1° du code de l'urbanisme. Ce cheminement piétonnier pourra prendre la forme d'un trottoir, d'un

cheminement dédié, d'une voie partagée ou toute autre forme permettant la circulation piétonne sécurisée eu égard à la configuration des lieux (foncier, présence de parkings privés, circulation modérée, débouché sur la Grande Rue...).

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité

suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Elle comporte un secteur **UBp** de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et de capacités limitées des réseaux. Il s'applique au chemin de Conge, à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang (plateau), et de la rue de la Combe de Fain.

La zone UB est concernée, sur l'extrémité est de la partie bâtie de la montée de Corcelles (hameau de la Cude) par le périmètre de protection éloigné de la source du Crucifix (située à Corcelles-les-Monts).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière ou industrielle.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
 - La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.

- Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).

La zone UB comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UB comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement (article 7 des dispositions générales).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Elles pourront toutefois à titre dérogatoire s'édifier dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

EXCEPTION :

En secteur **UBp** : par rapport à l'alignement de la RD10f (montée de NDE), les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 30m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée, au moins égale à 20 m.

Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq 2Hb$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone, sauf en secteur **UBp**, où il ne devra pas excéder 0,4.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

PRINCIPE :

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fonds voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite. Dans le secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Le Charme des Coins, situé au hameau de la Verrerie, cette hauteur passe à 4,20 mètres.

Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du sol naturel **du terrain voisin**.

3. Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin ou à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

4. Les dispositions des points 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

5. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint ou d'autres matériaux de type shingle ou vertuile pourront également être admis pour la rénovation ou modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc....
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension (inférieure à 20m² de surface de plancher) du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat, il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	À partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UB10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

La zone UB comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

2. Coefficient de biotope

Un coefficient de biotope minimal de 0,30 (0,50 en secteur **UBp**) devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins (la totalité en secteur **UBp**) devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux tènements dont la surface est inférieure ou égale à 200m² ;
- à l'extension modérée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la configuration initiale ne respecte pas les règles du présent article, sous réserve que le coefficient de biotope existant avant aménagement ne soit pas diminué ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, les débords peuvent être autorisés dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, sans être soumis au calcul du coefficient de biotope.

3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

4. Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UB11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

Les voies d'accès des véhicules au garage ou à la construction doivent disposer d'une plateforme d'attente de 10% de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte. En cas de situation irrémédiable à justifier, cette profondeur pourra être ramenée à 5m minimum.

La montée de Corcelles devra respecter les prescriptions spécifiques d'accès suivantes : les accès nouveaux seront positionnés dans les meilleures conditions de visibilité et disposeront d'une plateforme à niveau à l'intérieur de la parcelle.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UB12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation

d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine à vocation économique.

Elle comporte un secteur **UEh** destiné à l'activité hôtelière.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à vocation hôtelière, sauf en secteur **UEh**
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés
- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes.
- Les carrières.
- Les constructions agricoles.

En secteur **UEh**, toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles :

- nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif
- ainsi que celles à destination ou liées à une activité hôtelière ou de restauration

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, sont autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes à la condition de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher affectée à l'habitat, existante sur le tènement objet de la demande à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :

- Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
- Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.

Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :

- Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
- Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.

Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).

La zone UE comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UE comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit),
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée, au moins égale à 20 m. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative. Ce recul passe à 6 mètres en secteur **UEh** dans le cas où la limite séparative correspond à une frontière avec les zones UA ou UB.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6. Il sera réduit à 0,4 pour le secteur **UEh**.

De plus, en secteur **UEh**, un coefficient de biotope minimal de 0,30 devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur est réduite à 7 mètres en secteur **UEh**. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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 opérations d'aménagement et de construction devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement. Les enseignes dépassant du volume de la construction sont interdites.

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi-ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers l'A38, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'usager de l'A38.

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades conformément à une charte d'identité visuelle commune à l'ensemble de l'opération d'aménagement à laquelle elles appartiennent.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les nuances trop claires sont interdites au profit de nuances intermédiaires qui se mêleront aux nuances moyennes et profondes des paysages.

Les couleurs vives telles que le blanc pur, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel (souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat), et la surface ainsi traitée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Est interdite l'utilisation sur ces façades ou toitures de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Comme le permet l'article L151-37 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'augmentation du plafond défini à l'article L. 111-19 de ce même code, à un niveau équivalent à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

La zone UE comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques majeures.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

LES ZONES À URBANISER SE COMPOSENT COMME SUIT :

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comporte un secteur **1AUr** à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat.

Les autres zones à urbaniser du PLU de Velars-sur-Ouche sont les zones **2AU** dans une vocation future principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLU et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à son développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisantes.

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation nouvelle de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, cette zone sera organisée selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique permettant la réalisation d'un ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comporte un secteur **1AUr**, à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat, soumis lui aussi aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Actuellement en état de friche urbaine, son aménagement en quartier d'habitat nécessite une démolition préalable des bâtiments existants. Ce secteur accueille un élément du patrimoine repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (mur d'enceinte), dont certaines modifications sont admises dans la limite de la fiche de repérage figurant en annexe du présent règlement et celles qui seraient nécessaires à la mise en œuvre de l'Orientations d'Aménagement et de programmation propre au secteur.

Ce secteur 1AUr est en partie soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière ou industrielle.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction).

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit),
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 1AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative, sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq Hp$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE 1AU6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6, sauf en secteur 1AUr où il n'en est pas imposé.

ARTICLE 1AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7m en secteur 1AUr et 9 m dans le reste de la zone.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE 1AU8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

En cas de construction couverte par une toiture à pente, celle-ci devra présenter deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLOTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

De plus, en secteur 1AUr, toute opération d'aménagement sera conditionnée à l'établissement de règles propres relatives aux clôtures garantissant la mise en œuvre de l'esprit paysagé du futur quartier tel que prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE 1AU9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat,

il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 5 logements. En secteur 1AUr, cette norme sera d'une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE 1AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Il peut s'agir d'arbres existants conservés ou d'arbres à planter.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

En secteur 1AUr, un coefficient de biotope minimal de 0,30 devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux tènements dont la surface est inférieure ou égale à 200m² ;

En secteur 1AUr les bâtiments devront respecter une distance d'au moins 10 mètres avec l'Espace Boisé Classé.

Le secteur 1AUr comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU11 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE 1AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité

adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future d'habitat à moyen ou long terme.

Les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées afin de ne pas compromettre la cohérence d'un futur aménagement d'ensemble.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont admis les constructions aménagements et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol) dans la mesure où :

- Ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.
- Ils ne compromettent pas la faisabilité technique et urbanistique d'un futur quartier d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.

Les exhaussements et affouillements de sol sont également admis. S'ils ne sont pas liés à une construction ou installation autorisée dans la zone, ils sont limités à une hauteur inférieure à 0,40 mètres par rapport au terrain naturel.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité future des zones 2AU dans leur vocation de futur quartier d'habitat et d'activités.

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE 2AU6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE 2AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE 2AU8 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU9 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 2AU11 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

**ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

**ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Cette zone comporte un secteur **Ac** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limités de la zone agricole, à vocation mixte, prenant en compte les constructions existantes. Il correspond à la ferme de la Rente du Fays.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments et installations à usage autre qu'agricole, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres). L'habitat non nécessaire à l'agriculture reste interdit sauf dans le secteur Ac conformément au libellé ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ou immédiatement limitrophes. Dans les zones d'expansion des crues définies par l'Atlas des Zones Inondables de l'Ouche, ils ne seront autorisés que s'ils sont justifiés par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés (notamment du centre ancien).
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;

Dans le secteur **Ac** : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole éventuellement existante et qu'elles respectent le caractère du site :

- les constructions à destination économique;

- les constructions à destination d'habitat (et leurs annexes) nécessaires à l'activité agricole ;
- les autres constructions à destination d'habitat et leurs annexes dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination d'habitat (y compris les annexes éventuelles) dont au plus 120 m² de SDP de construction nouvelle.

La zone A comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone A comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivantes du présent règlement.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles non soumises à la marge de recul de 100m prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38 au moins égale à 50 m, et à une distance d'au moins 20m de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 m.

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,4.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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.

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques, ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments pré-existants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

CLOTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions et installations sur leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

La zone A comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux

règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois sous condition une certaine évolution des constructions existantes.

Elle comporte :

- un secteur **Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à l'activité cynégétique.
- un secteur **Nh** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées acceptant les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

La zone N intègre également un tronçon de l'autoroute A38 et le diffuseur n°32.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis au sein de l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'exploitation forestière sous réserve que leur nécessité soit démontrée au regard des installations déjà existantes, du besoin et de la configuration des boisements, dans la limite d'une construction d'au plus 6 m² par unité foncière et sous réserve de ne pas porter une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages.
- Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés aux activités ferroviaires et autoroutières, compatibles avec la protection des terres naturelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou destination autorisée dans la zone. Dans les zones d'expansion des crues définies par l'Atlas des Zones Inondables de l'Ouche, ils ne seront autorisés que s'ils sont justifiés par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés (notamment du centre ancien).

- Les habitations existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- Les extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher affectée à la destination « d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » du 5° de l'article R121-28 du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles ne portent pas une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages.

Dans les secteurs Nc : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination de l'activité cynégétique, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par secteur identifié au document graphique.

Dans le secteur Nh : Sont également autorisées, sous condition de respecter le caractère du site, les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation préexistante et sans création de logement supplémentaire.

La zone N comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone N comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

En dehors du secteur Nh :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur Nc ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles non soumises à la marge de recul de 100m prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38 au moins égale à 50 m, et à une distance d'au moins 20m de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

En secteur Nh :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment, (un seul point suffit).

- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe, sur tout ou partie du bâtiment.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- En limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 3 m. Ce recul est réduit à 2m en secteurs Nc.

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o En secteur Nh, les abris de jardin de moins de 12 m² peuvent s'implanter librement
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 4.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique

au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique.

En secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,3.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Au sein du secteur Nh, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 m.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTÉRIEUR

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, les menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 8.

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions et installations sur leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférence d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

En secteur Nh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La zone N comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

Les espaces boisés classés repérés sur les pièces graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE N11 - ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire d'autoroute.

4 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ANNEXES

ANNEXE 1 : FICHES CONSTRUIRE OU RESTAURER DU SDAP

ANNEXE 2 : FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/05/2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Velars-sur-Ouche, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°. Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné. Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°. Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-37 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°. Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne régit pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Velars-sur-Ouche délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien ou dense, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique notamment au centre ancien et à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg. Elle peut accueillir également des équipements.
 - **Secteur UAe** : dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Secteur UBp** : secteur de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et/ou de capacités limitées de réseaux. Il s'applique au chemin de Conge et à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang, et de la rue de la Combe de Fain.
 - o **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.
 - **Secteur UEh** : secteur à vocation hôtelière.

2. Les zones à urbaniser, dite « Zones 1AU et 2AU »

- La **zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comporte un secteur 1AUr à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat.
- Les **zones 2AU** sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation après une évolution du PLU, avec une vocation principale d'habitat, et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à leur développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisantes.

3. La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est traversée par les lignes électriques 63Kv Baulme la Roche-Velars, Kir-Vielmoulin, Perrigny-Velars, la ligne 225 Kv n°1 Couchey-Vielmoulin, ainsi que par une ligne d'alimentation HTA (Haute Tension A appelée aussi communément moyenne tension).

Elle est traversée par les cours d'eau suivant : le canal de Bourgogne, l'Ouche.

Elle est traversée par la canalisation d'eau potable Morcueil-Dijon.

Elle est traversée par la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille et par l'autoroute A38 Dijon-Pouilly-en-Auxois.

Elle comprend un secteur **Ac** constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à la présence d'un ancien corps de ferme dont la destination agricole est susceptible d'évoluer.

4. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation

forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur **Nc** constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatifs à la présence de deux constructions cynégétiques, ainsi qu'un secteur **Nh** acceptant les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

2. Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures autoroutières et celles liées à la voie ferrée. De plus, ces dernières ne sont pas non plus soumises aux dispositions de l'article 8 de chaque zone.

3. Permis de démolir :

- La Commune institue le permis de démolir sur la commune en zone UA.

4. Équipements publics, d'intérêt collectifs et techniques :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.), aux activités autoroutières, ferroviaires et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

5. Reconstruction des bâtiments :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L.111-15 du code de l'Urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects¹ existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte

¹ Distance minimale autorisée par les règlements d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux. (Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions, des caractéristiques du site.) Source : dictionnaire de Français Larousse.

des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (voir pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (1AU et 2AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Le secteur de développement soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme).
- Le tracé des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver au titre de l'article R151-48 1° du code de l'urbanisme (zone UA en lien avec l'aménagement de la zone 1AUr) ;
- Les éléments présents au sein des fiches patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, annexées au présent règlement. Tous les travaux effectués sur un élément repéré doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit également faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Des éléments paysagers (bosquets, haies, plans d'eau...) à valoriser, repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs écologiques. Ce sont des éléments privés mais avec un impact paysager et écologique important. Les haies et bosquets devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements en vue de voies d'accès, de sécurité, ou de passage des animaux d'élevage. Les élagages ne devront pas être trop sévères et devront conserver à minima une hauteur de 2m (pour les haies). Il est rappelé qu'en dehors de la taille d'entretien, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les emprises couvertes par un tel repérage, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de l'espace repéré, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- La délimitation des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) institués au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Le report au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, du PPRNI de l'Ouche, lequel figure également en annexe du PLU.

ARTICLE 7 : RAPPELS

1. Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 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 construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- 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. »*
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre des articles L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.
- La voie ferrée PARIS LYON MARSEILLE, l'autoroute A38, les RD 10, 10F et 108 sont classées comme infrastructure bruyante au titre de l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012.

2. Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.cote-dor.gouv.fr/pour-vous-aider-a2031.html>

3. Risques naturels et technologiques :

La commune de Velars-sur-Ouche est inscrite au dossier départemental des risques majeurs arrêté le 29/12/2014 comme soumise aux risques suivants :

⇒ **Mouvement de terrain**

○ **Liés au retrait gonflement des argiles**

La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa « faible » et « moyen » au retrait-gonflement des sols argileux, selon une cartographie établie par le BRGM (BUREAU DE RECHERCHES GÉOLOGIQUES ET MINIÈRES) et figurant pour information dans le rapport de présentation du PLU

○ **liés aux cavités souterraines**

7 cavités souterraines sont répertoriées sur le territoire communal et une en limite ouest avec Fleurey-sur-Ouche. Plusieurs sont situées à proximité des parties urbanisées du centre-bourg et de la Cude (chemin du Creux de Suzon, sud de la rue de la Combe de Fain, route de la Verrerie, route de Notre-Dame d'Etang). Elles peuvent présenter des dangers liés à leur instabilité.

○ **Liés aux autres mouvements de terrains**

L'Atlas Départemental des mouvements de terrain établi par le CEREMA en 2016 (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) identifie 3 autres types de risque de mouvements de terrain :

- risques de glissement de terrain,
- risques d'affaissement ou d'effondrement,
- risques d'éboulement ou de chute de blocs.

Les trois types de risques ont été recensés sur le territoire communal :

- des risques d'éboulement de terrain, dont l'un se situe à proximité de la voie ferrée,
- des risques de glissement de terrain, notamment à proximité des secteurs de la Verrerie et de la Cude,
- des risques d'affaissement ou d'effondrement de terrain, qui concernent une partie de la plaine alluviale de l'Ouche, dont une partie est construite,
- des risques d'affaissement ou d'effondrement liés aux cavités (dolines, dépressions, cuvettes...

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou plus fort, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit du tènement concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes. Voir sur ce point les recommandations du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer sur le site GEORISQUE.fr ou argiles.fr.

⇒ **Risques sismiques**

Le risque sismique est qualifié de très faible dans le « Porter à la connaissance de l'Etat » du 02/09/2015.

⇒ **Transport de matières dangereuses en surface**

Du fait de la voie ferrée Paris-Marseille, l'A38, les RD10, 10F et 108.

⇒ **Inondation par débordement de rivières (Ouche)**

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation a été approuvé le 27/06/2014. Dans les secteurs identifiés comme à risque pour le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

⇒ **Rupture de barrage**

Risque lié aux barrages de Chazilly et Panthier (pour lesquels le temps d'arrivée de l'onde de submersion est supérieur à 1h30).

En outre, ont été identifiés au diagnostic les risques suivants :

- ⇒ Le risque de remontée de nappe : D'après une cartographie établie par le BRGM et figurant au rapport de présentation, le territoire de la Commune est soumis à quelques points de sensibilité très forte au risque de remontée de nappe et à plusieurs secteurs où la nappe phréatique est sub-affleurante (concernant potentiellement des zones d'habitat). Il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard de ce risque. Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol pourront par exemple être conditionnées au fait de ne pas créer de sous-sol et à l'obligation de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).
- ⇒ Le risque inondations par ruissellement : L'atlas des zones inondables de la vallée de l'Ouche apporte une information sur les risques dus aux inondations ou au ruissellement ; il a été établi

principalement à partir d'informations provenant d'événements « historiques » connus. La Commune a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1984 et 2013, pour des inondations parfois accompagnées de coulées de boues.

- ⇒ Le risque technologique : Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de Velars-sur-Ouche.
- ⇒ Transport de matières dangereuses en surface (évoqué ci-avant).
- ⇒ Un site est concerné par la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (pisciculture fédérale).

- ⇒ Six sites industriels, dont deux ne sont plus en activité, sont répertoriés dans la base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités en service du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).
- ⇒ La base de données BASOL a identifié en 1994 la source du Crucifix comme pollué suite à un épisode de pollution ponctuel en 1991 (Base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).
- ⇒ Présence d'un ancien site de stockage de déchets inertes sur la Commune.
- ⇒ Divers : En application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, figurent en annexe du PLU les secteurs d'information sur les sols pris en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement. Ils comprennent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. » Ils constituent un nouvel outil de connaissance des sites et sols pollués qui ne relèvent pas/plus de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). A destination du grand public, il intéressera plus particulièrement les acteurs de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme. Cet outil sera pleinement opérationnel une fois que les sites concernés auront été identifiés par la DREAL et fait l'objet d'arrêtés du préfet de département les identifiant comme secteurs d'information sur les sols (SIS). La loi fixe la date limite de publication de ces arrêtés au 1er janvier 2019.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le rapport de présentation du PLU dans sa partie « diagnostic ».

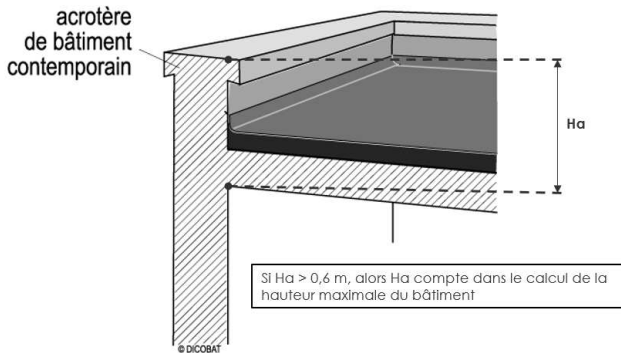
4. Appréciation des règles du règlement :

Le présent règlement de PLU ne s'oppose pas à ce qu'il soit fait application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis valant division parcellaire ou autres).

ARTICLE 8 : LEXIQUE

1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7. Toutefois, le règlement peut prévoir des cas où le point bas se mesure au niveau du fond de trottoir afin de tenir compte de la topographie sur la commune, ce qui est alors spécifié explicitement dans le règlement.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. Toutefois et par exception au principe libellé ci-avant, pour les acrotères présentant une hauteur H_a de plus de 0,60m, celle-ci sera comptée dans le calcul de la hauteur totale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent

pas :

- aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions, installations, aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir de « l'ancien » alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²), ni aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une marge de recul est prévue par rapport à la limite séparative, les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...). Aucune saillie ne pourra se situer en surplomb d'un fonds voisin.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible

emprise (inférieure à 20 m²), ni aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

4. Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3,2m de hauteur au faîtage et 12 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguë à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

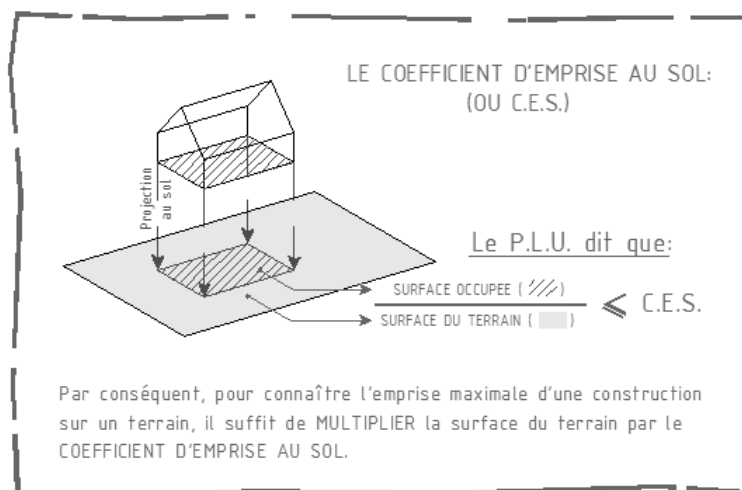
En revanche ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole, forestière, autoroutière ou ferroviaire ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).



$$\text{Coefficient d'emprise au sol : } \frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}}$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Ce coefficient prévu aux articles L.151-22 et R.151-43, 1° du code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface non imperméabilisée ou écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

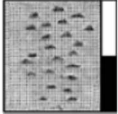
coefficient = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

**Coefficient valeur écologique
par m² de sorte de surface**
Description des sortes de surface

	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

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

DEFRICHEMENT

Un défrichement est une opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des balcons, loggias, terrasses et débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (sauf les aires en ever-green), des accès, et des équipements à vocation de services publics (chaussée de voirie, postes transformateurs...).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

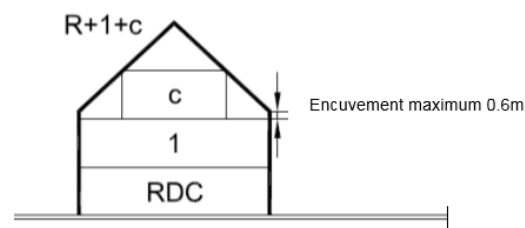
HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0,6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.



LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies et emprises publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

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

- Logements à loyer modéré

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

- Logements en accession abordable

Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division, les Associations Foncières Urbaines, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L.151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - o 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19: « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

- Article L151-37 : « Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

TENEMENT FONCIER

Ensemble foncier formé par une ou plusieurs parcelles contiguës et appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TOITURE VÉGÉTALE OU VÉGÉTALISÉE

Le principe de la toiture végétalisée, aussi appelée "toiture végétale" consiste à recouvrir le toit des bâtiments d'un substrat végétalisé. Un système de végétalisation de toiture doit présenter des bénéfices écologiques par ses propriétés favorables en terme d'isolation, de rétention des eaux de pluie, de restauration ou protection de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air. Il existe différentes techniques pour réaliser une toiture végétalisée.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

Cette notion est utilisée notamment dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de l'Ouche Amont.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT:

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - o **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien ou dense, à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique au centre ancien et à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg. Elle peut accueillir également des équipements.
 - **Secteur UAe** : dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - o **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Secteur UBp** : secteur de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et/ou de capacités limitées de réseaux. Il s'applique au chemin de Conge, à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang et de la rue de la Combe de Fain.
 - o **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.
 - **Secteur UEh** : secteur à vocation hôtelière.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien mixte, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) ainsi que la destination agricole sous conditions.

Cette zone s'applique au centre ancien du bourg ainsi qu'à l'entrée du hameau de la Cude, présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti relativement dense, caractéristique des centres anciens.

Elle s'applique également au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat situé à la Verrerie ou à l'est et au sud de la zone à vocation économique de la place Osburg, dans une logique de densification des centralités urbaines et de renouvellement urbain dans les espaces bâtis, prônées notamment par les lois Grenelle et Alur.

Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille le siège d'une exploitation apicole (hameau de la Verrerie).

Elle comporte également un secteur **UAe** dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- L'habitat alternatif
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage agricoles, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière et industrielle.

Dans le secteur **UAe**, toutes les constructions sont interdites sauf celles admises à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
 - La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.
- Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).
- Les constructions ou installations agricoles, dans la mesure où elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et se situent à proximité immédiate d'un bâtiment appartenant à ce dernier (moins de 50m).

En secteur **UAe**, sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'habitat lié à ces derniers dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée à l'habitat pour l'ensemble du secteur, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans les conditions définies au précédent ci-dessus.

La zone UA comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UA comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment, (un seul point suffit).
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe, sur tout ou partie du bâtiment.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Une marge de recul des constructions figure au document graphique de zonage à l'angle de la rue du Bief et de la Grande Rue, afin d'assurer qu'aucune construction de surface ne vienne obstruer la visibilité dans son emprise, laquelle accepte toutefois les constructions et installations situées en dessous du niveau altimétrique de la voie publique ou à moins d'un mètre de plus que ce dernier.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée au moins égale à 20 m. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m (**$3m \leq d \leq 2Hp$**).

Il convient d'entendre par balcon ou "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTIONS :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions agricoles.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 32° et 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

De plus, le bac acier prépeint ou d'autres matériaux de type shingle ou vertuile pourront également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc....
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments à usage agricole, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension (inférieure à 20m² de surface de plancher) du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat, il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

La zone UA comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

3. Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

4. Les espaces boisés classés repérés sur les pièces graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

Des aires de réglementation des plantations figurent au document graphique de zonage rue de la Charme, dans lesquelles :

- Les plantations arborées existantes seront conservées (pas d'abatage ni d'élagage trop sévère, sauf s'il existe un risque pour la sécurité des biens ou des personnes, notamment au regard de l'état phytosanitaire des arbres).
- Une obligation de plantation de quelques arbustes et arbres de haute tige supplémentaires dans les espaces les plus clairsemés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UA11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

Les voies d'accès des véhicules au garage ou à la construction doivent disposer d'une plateforme d'attente de 10% de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte. En cas de situation irrémédiable à justifier, cette profondeur pourra être ramenée à 5m minimum.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

En zone UA est prévue la création d'un cheminement piétonnier devant permettre de relier la Grande Rue et la zone 1AUr à travers une petite impasse privée, au titre des articles L151-38, 1er alinéa et R151-48, 1° du code de l'urbanisme. Ce cheminement piétonnier pourra prendre la forme d'un trottoir, d'un

cheminement dédié, d'une voie partagée ou toute autre forme permettant la circulation piétonne sécurisée eu égard à la configuration des lieux (foncier, présence de parkings privés, circulation modérée, débouché sur la Grande Rue...).

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité

suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Elle comporte un secteur **UBp** de faible densité d'habitat, pour des raisons de préservation du paysage et de capacités limitées des réseaux. Il s'applique au chemin de Conge, à l'extrémité de la route de Notre-Dame-d'Etang (plateau), et de la rue de la Combe de Fain.

La zone UB est concernée, sur l'extrémité est de la partie bâtie de la montée de Corcelles (hameau de la Cude) par le périmètre de protection éloigné de la source du Crucifix (située à Corcelles-les-Monts).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière ou industrielle.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
 - La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.

- Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :
 - Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
 - Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).

La zone UB comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UB comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement (article 7 des dispositions générales).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Elles pourront toutefois à titre dérogatoire s'édifier dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

EXCEPTION :

En secteur **UBp** : par rapport à l'alignement de la RD10f (montée de NDE), les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 30m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée, au moins égale à 20 m.

Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq 2Hb$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone, sauf en secteur **UBp**, où il ne devra pas excéder 0,4.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

PRINCIPE :

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fonds voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite. Dans le secteur soumis à l'Orientement d'Aménagement et de Programmation Le Charme des Coins, situé au hameau de la Verrerie, cette hauteur passe à 4,20 mètres.

Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du sol naturel du terrain voisin.

3. Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin ou à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

4. Les dispositions des points 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

5. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint ou d'autres matériaux de type shingle ou vertuile pourront également être admis pour la rénovation ou modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc....
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum de stationnement pour la première tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, puis une place supplémentaire par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

Toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension (inférieure à 20m² de surface de plancher) du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat, il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	À partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UB10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

La zone UB comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

2. Coefficient de biotope

Un coefficient de biotope minimal de 0,30 (0,50 en secteur **UBp**) devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins (la totalité en secteur **UBp**) devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux tènements dont la surface est inférieure ou égale à 200m² ;
- à l'extension modérée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la configuration initiale ne respecte pas les règles du présent article, sous réserve que le coefficient de biotope existant avant aménagement ne soit pas diminué ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, les débords peuvent être autorisés dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, sans être soumis au calcul du coefficient de biotope.

3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

4. Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UB11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

Les voies d'accès des véhicules au garage ou à la construction doivent disposer d'une plateforme d'attente de 10% de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte. En cas de situation irrémédiable à justifier, cette profondeur pourra être ramenée à 5m minimum.

La montée de Corcelles devra respecter les prescriptions spécifiques d'accès suivantes : les accès nouveaux seront positionnés dans les meilleures conditions de visibilité et disposeront d'une plateforme à niveau à l'intérieur de la parcelle.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UB12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation

d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine à vocation économique.

Elle comporte un secteur **UEh** destiné à l'activité hôtelière.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à vocation hôtelière, sauf en secteur **UEh**
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés
- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes.
- Les carrières.
- Les constructions agricoles.

En secteur **UEh**, toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles :

- nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif
- ainsi que celles à destination ou liées à une activité hôtelière ou de restauration

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, sont autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes à la condition de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher affectée à l'habitat, existante sur le tènement objet de la demande à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Les affouillements de sol (suivis ou non de construction) :

- Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
- Dans la limite de 3,50 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.
- La limitation de la profondeur des affouillements ne s'applique pas aux piscines.

Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) :

- Dans la limite de 1,30 m de hauteur s'ils sont situés à 4 m ou moins de la limite du terrain.
- Dans la limite de 3 m de hauteur s'ils sont situés à plus de 4 m de la limite du terrain.

Cette limitation de hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas à la réalisation de bassins de rétention ou des ouvrages d'infrastructure lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier).

La zone UE comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone UE comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit),
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38, au moins égale à 50 m, et à une distance de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée, au moins égale à 20 m. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative. Ce recul passe à 6 mètres en secteur **UEh** dans le cas où la limite séparative correspond à une frontière avec les zones UA ou UB.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6. Il sera réduit à 0,4 pour le secteur **UEh**.

De plus, en secteur **UEh**, un coefficient de biotope minimal de 0,30 devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur est réduite à 7 mètres en secteur **UEh**. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

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 opérations d'aménagement et de construction devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement. Les enseignes dépassant du volume de la construction sont interdites.

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi-ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers l'A38, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'usager de l'A38.

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades conformément à une charte d'identité visuelle commune à l'ensemble de l'opération d'aménagement à laquelle elles appartiennent.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les nuances trop claires sont interdites au profit de nuances intermédiaires qui se mêleront aux nuances moyennes et profondes des paysages.

Les couleurs vives telles que le blanc pur, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel (souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat), et la surface ainsi traitée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Est interdite l'utilisation sur ces façades ou toitures de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Comme le permet l'article L151-37 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'augmentation du plafond défini à l'article L. 111-19 de ce même code, à un niveau équivalent à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

B) STATIONNEMENT DES VÉLOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

La zone UE comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques majeures.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

LES ZONES À URBANISER SE COMPOSENT COMME SUIT :

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comporte un secteur **1AUr** à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat.

Les autres zones à urbaniser du PLU de Velars-sur-Ouche sont les zones **2AU** dans une vocation future principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLU et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à son développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisantes.

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation nouvelle de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, cette zone sera organisée selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique permettant la réalisation d'un ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comporte un secteur **1AUr**, à urbaniser opérationnel par renouvellement urbain et à vocation principale d'habitat, soumis lui aussi aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Actuellement en état de friche urbaine, son aménagement en quartier d'habitat nécessite une démolition préalable des bâtiments existants. Ce secteur accueille un élément du patrimoine repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (mur d'enceinte), dont certaines modifications sont admises dans la limite de la fiche de repérage figurant en annexe du présent règlement et celles qui seraient nécessaires à la mise en œuvre de l'Orientations d'Aménagement et de programmation propre au secteur.

Ce secteur 1AUr est en partie soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière ou industrielle.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale.
- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction).

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit),
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 1AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative, sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq Hp$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

Les bassins de piscines enterrées ou hors sol devront être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance se mesure par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE 1AU6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6, sauf en secteur 1AUr où il n'en est pas imposé.

ARTICLE 1AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7m en secteur 1AUr et 9 m dans le reste de la zone.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE 1AU8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

En cas de construction couverte par une toiture à pente, celle-ci devra présenter deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère du paysage et de l'environnement.

CLOTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

De plus, en secteur 1AUr, toute opération d'aménagement sera conditionnée à l'établissement de règles propres relatives aux clôtures garantissant la mise en œuvre de l'esprit paysagé du futur quartier tel que prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE 1AU9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète mais qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de SDP affectée à l'habitat,

il devra être prévu pour les visiteurs une place par tranche de 5 logements. En secteur 1AUr, cette norme sera d'une place par tranche de 3 logements. Cette ou ces places seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie publique.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE 1AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Il peut s'agir d'arbres existants conservés ou d'arbres à planter.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

En secteur 1AUr, un coefficient de biotope minimal de 0,30 devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux tènements dont la surface est inférieure ou égale à 200m² ;

En secteur 1AUr les bâtiments devront respecter une distance d'au moins 10 mètres avec l'Espace Boisé Classé.

Le secteur 1AUr comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU11 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE 1AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité

adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future d'habitat à moyen ou long terme.

Les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées afin de ne pas compromettre la cohérence d'un futur aménagement d'ensemble.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont admis les constructions aménagements et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol) dans la mesure où :

- Ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.
- Ils ne compromettent pas la faisabilité technique et urbanistique d'un futur quartier d'habitat sur la zone et dans son prolongement éventuel.

Les exhaussements et affouillements de sol sont également admis. S'ils ne sont pas liés à une construction ou installation autorisée dans la zone, ils sont limités à une hauteur inférieure à 0,40 mètres par rapport au terrain naturel.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité future des zones 2AU dans leur vocation de futur quartier d'habitat et d'activités.

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE 2AU6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE 2AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE 2AU8 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU9 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 2AU11 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

**ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

**ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Cette zone comporte un secteur **Ac** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limités de la zone agricole, à vocation mixte, prenant en compte les constructions existantes. Il correspond à la ferme de la Rente du Fays.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments et installations à usage autre qu'agricole, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres). L'habitat non nécessaire à l'agriculture reste interdit sauf dans le secteur Ac conformément au libellé ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ou immédiatement limitrophes. Dans les zones d'expansion des crues définies par l'Atlas des Zones Inondables de l'Ouche, ils ne seront autorisés que s'ils sont justifiés par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés (notamment du centre ancien).
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;

Dans le secteur **Ac** : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole éventuellement existante et qu'elles respectent le caractère du site :

- les constructions à destination économique;

- les constructions à destination d'habitat (et leurs annexes) nécessaires à l'activité agricole ;
- les autres constructions à destination d'habitat et leurs annexes dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination d'habitat (y compris les annexes éventuelles) dont au plus 120 m² de SDP de construction nouvelle.

La zone A comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone A comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivantes du présent règlement.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles non soumises à la marge de recul de 100m prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38 au moins égale à 50 m, et à une distance d'au moins 20m de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 m.

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,4.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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.

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques, ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments pré-existants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

CLOTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions et installations sur leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

La zone A comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

Des dispositions particulières s'imposent pour les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément aux fiches annexées au présent règlement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux

règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois sous condition une certaine évolution des constructions existantes.

Elle comporte :

- un secteur **Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à l'activité cynégétique.
- un secteur **Nh** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées acceptant les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

La zone N intègre également un tronçon de l'autoroute A38 et le diffuseur n°32.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis au sein de l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'exploitation forestière sous réserve que leur nécessité soit démontrée au regard des installations déjà existantes, du besoin et de la configuration des boisements, dans la limite d'une construction d'au plus 6 m² par unité foncière et sous réserve de ne pas porter une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages.
- Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés aux activités ferroviaires et autoroutières, compatibles avec la protection des terres naturelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou destination autorisée dans la zone. Dans les zones d'expansion des crues définies par l'Atlas des Zones Inondables de l'Ouche, ils ne seront autorisés que s'ils sont justifiés par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés (notamment du centre ancien).

- Les habitations existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- Les extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher affectée à la destination « d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » du 5° de l'article R121-28 du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles ne portent pas une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages.

Dans les secteurs Nc : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination de l'activité cynégétique, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par secteur identifié au document graphique.

Dans le secteur Nh : Sont également autorisées, sous condition de respecter le caractère du site, les installations, aménagements et constructions liés à l'habitat préexistant à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation préexistante et sans création de logement supplémentaire.

La zone N comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

La zone N comporte également des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles. Voir sur ce point les recommandations en page 7 et suivante du présent règlement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

En dehors du secteur Nh :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur Nc ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles non soumises à la marge de recul de 100m prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme doivent être édifiées à une distance de l'axe de l'A38 au moins égale à 50 m, et à une distance d'au moins 20m de l'axe des attaches de l'A38 et de l'emprise de la voie ferrée. Les extensions ne devront pas aboutir à aggraver un éventuel non-respect de la règle par une construction existante.

En secteur Nh :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment, (un seul point suffit).

- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe, sur tout ou partie du bâtiment.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- En limite séparative sur tout ou partie du bâtiment (un seul point suffit)
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 3 m. Ce recul est réduit à 2m en secteurs Nc.

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o En secteur Nh, les abris de jardin de moins de 12 m² peuvent s'implanter librement
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- o Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 4.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique

au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique.

En secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,3.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte « véhicule » de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Au sein du secteur Nh, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 m.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; aux dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension et à la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- aux constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et autoroutière.

4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) dans les secteurs soumis à un aléa fort ou très élevé de risque d'inondation par remontée de nappes.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTÉRIEUR

GÉNÉRALITÉS :

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.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.
- aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 32° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le bac acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas. De plus, le bac acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une réelle homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), 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 extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Des nuanciers figurent à titre indicatif en annexe du présent règlement et dans le rapport de présentation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, les menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique, l'emploi du blanc pur étant admis pour les huisseries et menuiseries.

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre, ou maçonneries recouverts d'enduit de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle du mur de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol n'est pas comprise dans la limite du premier mètre, sachant toutefois que les murs de soutènement surplombant le domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur mesurés à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans les zones bleues ou rouges du PPRNi, il est rappelé que des dispositions particulières peuvent s'appliquer s'agissant notamment de la transparence hydraulique des clôtures ou autres installations, conformément au règlement de ce dernier.

DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

Les constructions, installations aménagements, ouvrages liés à l'activité ferroviaire et routière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 8.

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et selon les modalités ci-après.

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions et installations sur leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférence d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

En secteur Nh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La zone N comporte des secteurs soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles. Dans les secteurs soumis à un aléa moyen identifiés dans le rapport de présentation, la plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines.

Les espaces boisés classés repérés sur les pièces graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE N11 - ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place avec une capacité adaptée.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou d'un réseau insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire d'autoroute.

4 - DIVERS

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ANNEXES

ANNEXE 1 : FICHES CONSTRUIRE OU RESTAURER DU SDAP

ANNEXE 2 : FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE I - FICHES PAYSAGES DE VELARS-SUR-OUCHÉ

FICHE 1	➔	Les bâtiments traditionnels
FICHE 2	➔	Les enfilades
FICHE 3	➔	Les murs et murets
FICHE 4	➔	Maison au lierre avec sculpture
FICHE 5	➔	Ferme Modin
FICHE 6	➔	Château Debost
FICHE 7	➔	Petite maison arrondie à l'angle de la rue de la Charme et de la Petite rue des Roches.
FICHE 8	➔	Escalier de pierre
FICHE 9	➔	Volumétrie rue du bois Villot
FICHE 10	➔	Château Pingat
FICHE 11	➔	Grange de ferme en haut de la Montée Notre Dame D'Etang
FICHE 12	➔	Toit Bourguignon route de la Verrerie
FICHE 13	➔	Toiture route de la Verrerie
FICHE 14	➔	Maison Pont à la Verrerie
FICHE 15	➔	Portique de l'ancien Hôpital
FICHE 16	➔	Portique allée de la Cude
FICHE 17	➔	Piliers de portail de l'ancien Hôpital
FICHE 18	➔	Ancienne fonderie
FICHE 19	➔	Maisons éclusières et plantations du Pré rond
FICHE 20	➔	Statuette Notre-Dame rue du Clos de l'Eglise

**LES MESURES DE PROTECTION INDIQUEES DANS LES FICHES NE SONT APPLICABLES QU'AUX
ELEMENTS VISIBLES DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE.**

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ**LES BATIMENTS TRADITIONNELS****➤ Repérage des bâtiments** (cadastre –adresse) :

1.a : 15 Grande Rue, cadastrée AO 127	photo 1
1.b : 17 Grande Rue, cadastrée AO 126	photo 2
1.c : 26 Grande Rue, cadastrée AO 383	photo 3
1.d : Rue de la Charme, cadastrée AO 53	photo 4
1.e : Impasse des Jardins, cadastrée AO 34	photo 5
1.f : 1 impasse des Jardins, cadastrée AO 31	photo 6
1.g : 3 rue de la Gare à la Verrerie, <i>l'Ermitage</i>	photo 7
1.h : 26 allée de la Cude	photo 8
1.i : Bâtisse impasse Desvignes	photo 9
1. j : L'Auberge du Relais	photo 10

➤ Identification des propriétaires :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
☒ historique
☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Maisons de villages, maisons paysannes, demeures bourgeoises ou granges aménagées, ce sont leur volumétrie et leur forme qui les caractérisent : les maisons sont bâties sur une base rectangulaire avec des toits à deux pans et le plus souvent de niveau R+1 avec grenier parfois.

Les formes sont simples et les volumes imposants.

La maison l'Ermitage au 3 rue de la Gare, ancien bistrot, possède un toit en ardoise.

➤ Justification de l'intérêt :

Ces maisons sont traditionnelles et caractéristiques de l'architecture bourguignonne.

De plus, elles sont le témoin de l'histoire du village au fil des époques.

➤ Devenir possible :

Il convient sur ce type de bâtiments traditionnels de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.

Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.

Photo 1: 1.a



Photo 2: 1.b



Photo 3: 1.c



Photo 4: 1.d



Photo 5: 1.e



Photo 6: 1.f



Photo 7 :1.g



Photo 8 : 1.h



Photo 9 : 1.i



Photo 10 : 1.j



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ**LES ENFILADES****➤ Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :

Le vieux VELARS SUR OUCHE contient notamment quatre enfilades remarquables :

2.a Enfilade de la rue des Trois Ponts (à partir du n°3)	photos 1 et 2
2.b Enfilade de la Grande Rue (du n°28 au n°34)	photos 3 et 4
2.c Enfilade de la rue de la Charme	photo 5
2.d Enfilade de la Route de la Verrerie	photo 6
2.e Enfilade du haut de l'allée de la Cude	photo 7
2.f Enfilade du bas de l'allée de la Cude	photo 8

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☐ architectural ou pittoresque
☐ historique
☒ urbanistique

➤ Descriptif sommaire : :

Les enfilades sont constituées de l'implantation du / des constructions par rapport à la rue.
(Confère photos)

➤ Justification de l'intérêt :

Les enfilades construisent la physionomie et le rythme de la rue. Elles ont donc un intérêt urbanistique. Elles constituent des ensembles harmonieux par leur alignement mais aussi par les volumes et les matériaux des bâtiments qui les constituent.

Ce sont notamment ces enfilades qui donnent un aspect cœur de village.

➤ Devenir possible :

Pour ces enfilades, il conviendra de conserver l'alignement et le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.

Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.

Les travaux de façade resteront tout à fait possibles mais il conviendra de respecter dans le choix des matériaux le caractère ancien de l'ensemble.

Photo 1: 2.a



Photo 2: 2.a



Photo 3: 2.b



Photo 4: 2.b



Photo 5 : 2.c



Photo 6 : 2.d



Photo 7 : 2.e



Photo 8 : 2.f



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ**LES MURS ET MURETS****➤ Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :

3.a-Muret et Croix à l'angle du chemin de France et de la rue de la Combe.	Photo1
3.b-Mur à l'angle de la Rue des Trois Ponts et du chemin la reliant au Clos de l'Eglise	Photo 2
3.c- Impasse des Jardins de la Ferme	Photo 3
3.d-Croisement Grand Rue et Impasse des Jardins de la Ferme	Photo 4
3.e-Muret du chemin du Bief	Photo 5
3.f-Muret impasse de la Croix	Photo 6
3.g-Mur de la Route de la Verrerie	Photo 7
3.h- Mur et piliers rue de la Combe	Photo 8
3.i- Mur de soutènement route de la Verrerie à la Verrerie.	Photo 9
3.j- Mur à l'angle de la rue de Notre Dame d'Etang et de la rue des Pins	Photo 10
3.k- Mur rue du Bois Villot, à l'angle du mur du Château de Pingat.	Photo 11
3.l- Mur rue Camille CHATOT	Photo 12

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☒ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Mur de pierres, jointoyés ou non, parfois recouverts de pierres plates.

➤ Justification de l'intérêt :

L'intérêt des murs et murets en pierre de la commune est urbanistique et pittoresque. Ils ont souvent un caractère ancien et marquent la morphologie de la rue.

➤ Devenir possible :

Tout en gardant la possibilité de travaux et notamment de modification de la hauteur des murets, il convient de conserver l'aspect extérieur de pierres apparentes visible depuis la voie publique.

Les percements ne sont permis que pour la création d'accès charretiers et piétons mais en nombre limité par la commune.

Enfin, les piliers de pierre insérés dans le mur le long de la route de la combe devront garder leur aspect général.

Photo 1: 3.a



Photo 2 : 3.b



Photo 3 : 3.c



Photo 4 : 3.d



Photo 5 : 3.e



Photo 6 : 3.f



Photo 7 : 3.g



Photo 8 : 3.h



Photo 9 : 3.i



Photo 10 : 3.j



Photo 11 : 3.k



Photo 12 : 3.l



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :
44 Grande Rue, cadastrée AO 26

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Maison traditionnelle bourguignonne recouverte de lierre avec la particularité d'une sculpture sur la façade donnant sur la Grande Rue.

➤ **Justification de l'intérêt :**
L'intérêt de cette maison traditionnelle est à la fois historique, architectural et pittoresque (sculpture).

➤ **Devenir possible :**

Tout en gardant la possibilité de travaux de façade et de percements, il convient de conserver visible la sculpture depuis la rue en la dégagant du lierre qui la recouvre par exemple mais aussi de conserver le rythme des ouvertures actuelles.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :
46 Grande Rue, cadastrée AO 402

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Ferme traditionnelle bourguignonne en pierre avec d'importants volumes et de grandes surfaces de toiture.

➤ **Justification de l'intérêt :**
L'intérêt de cette ferme traditionnelle est à la fois architectural et pittoresque.

➤ **Devenir possible :**
Il convient de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.
Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.
Il convient également de conserver le caractère ancien de la bâtisse dans le choix des matériaux et notamment en ce qui concerne la toiture.





IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :
Château de la rue du Bief dit « Château Debost »
AO 533

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**
☒ architectural ou pittoresque
☒ historique
☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Château bourgeois clôturé d'un imposant mur de pierre.
Entrée remarquable en pierre.
Contreforts remarquables.
Présence d'une ancienne prison.

➤ **Justification de l'intérêt :**

Ce château présente pour le village un intérêt architectural et historique important.

➤ **Devenir possible :**
Conserver les caractéristiques architecturales principales du château.

Tout en gardant la possibilité de travaux et notamment de modification de la hauteur du mur d'enceinte, il convient de conserver l'aspect extérieur de pierres apparentes visible, mais surtout les contreforts doivent rester apparents et la petite ancienne prison également.



Toiture



Contreforts :



Ancienne prison



Portail



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Maison à l'intersection de la rue de la Charme et de la Petite Rue des Roches
AO 475

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☐ historique
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Maison qui fait angle sur terrain pentu avec un seul niveau du côté rue de la Charme.

➤ Justification de l'intérêt :

Volumétrie intéressante et originale.
Caractère pittoresque.

➤ Devenir possible :

Il convient de conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.

Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Escalier extérieur de pierre sur maison Rue de la Charme, cadastrée AO 39

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

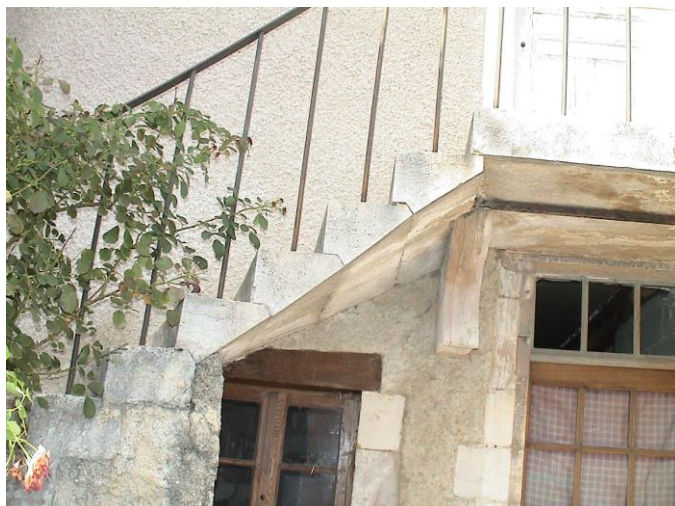
Façade de maison avec escalier en pierre accédant à la porte d'entrée. Banc de pierre dans la rue et accolé à la maison.

➤ Justification de l'intérêt :

L'accès principal de la maison par un escalier extérieur est une caractéristique typique de la région tandis que le banc en pierre dans la rue est le témoin d'un style de vie du siècle passé. De plus le mode de construction de l'escalier, témoin d'un savoir-faire, est remarquable puisqu'il est construit en blocs de pierres taillés et imbriqués.

➤ Devenir possible :

Conserver les principaux éléments architecturaux de la façade énoncés ci-dessus : l'escalier et le banc de pierre.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage du bâtiment (cadastre –adresse) :

Intersection rue Camille Chalot et rue du Bois Villiot (du n°4 au n°12),

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☐ historique
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Enfilade constituée d'un portail de ferme « plein-cintre » puis d'une bâtisse R+1 puis d'une maison dont seul un pignon est visible ainsi qu'un garage en pierre mais enduit sur la façade donnant sur la rue et une maison en pierres apparentes.

➤ Justification de l'intérêt :

Agencement harmonieux des volumes des bâtisses et de l'arche du portail.
Portail de ferme typique.

➤ Devenir possible :

Conserver le portail « plein-cintre » et **conserver le caractère architectural principal de l'ensemble, ce qui n'interdit pas de toucher à la volumétrie du bâtiment ou de réaliser des ouvertures.**

Toutefois, un soin particulier doit être apporté aux façades bien visibles depuis la voie publique et toute modification devra être réalisée en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble, notamment en jouant sur le rythme des ouvertures de façade ou la pente de toiture.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage de l'élément** (cadastre –adresse) :
Château Pingat, Rue du Bois Villiot

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**

Petit château dont la belle façade principale est parfaitement visible depuis la rue du bois Villiot.

➤ **Justification de l'intérêt :**

Élément architectural et historique incontournable de la commune.

➤ **Devenir possible :**

Conserver les caractéristiques architecturales principales du château



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage de l'élément (cadastre –adresse) :

Grange de la ferme du haut de la rue de Notre Dame d'Etang

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☐ historique
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Grange de pierre rectangulaire dont les ouvertures encadrées et les deux porches en « arc surbaissé » sont disposées de manière quasi jumelées (un porche une porte, une fenêtre et une petite ouverture x 2) Grand volume.

➤ Justification de l'intérêt :

Grange de pierre caractéristique de l'architecture rurale du département de la Côte d'Or.
Rythme des ouvertures.

➤ Devenir possible :

Respecter la volumétrie et les caractéristiques générales du bâtiment notamment le "quasi" jumelage dans le rythme et le nombre des percements de la façade ainsi que dans les éventuelles extensions y compris véranda.

Il conviendra également de respecter l'équilibre du bâtiment en cas de fermeture des porches par des baies vitrées : elles devront être identiques avec la possibilité de ne fermer qu'un seul porche.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :
8 Départementale 10 dite route de la Verrerie , cadastré AN 154

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☐ historique
- ☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**

Toit et bâtisse bourguignons.
Toit vernissé avec motifs colorés.

➤ **Justification de l'intérêt :**

Le toit de cette bâtisse, vernissé et coloré avec des motifs géométriques est caractéristique des toits bourguignons.

➤ **Devenir possible :**

Conserver la caractéristique bourguignonne avec motifs et couleurs en cas de travaux, ainsi que la visibilité depuis la route de la Verrerie



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :
8 Départementale 10 dite route de la Verrerie, cadastrée AN 155

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☐ historique
- ☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Architecture pittoresque et caractéristique d'une époque.
Toit bourguignon.
Cheminée avancée et girouette remarquables.
Piliers du portail de la propriété.

➤ **Justification de l'intérêt :**

Le toit de cette maison avec sa cheminée avancée sur un pan, sa girouette et ses boisures, forme un élément typique et pittoresque régional.
Le portail en fer forgé est inséré entre deux piliers de pierre avec bossages.

➤ **Devenir possible :**

Conserver les principales caractéristiques de la construction et notamment la cheminée et la girouette sur le toit et les piliers avec bossage de l'entrée de la propriété.





IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage du bâtiment** (cadastre –adresse) :

Route de la Verrerie, Hameau de la Verrerie

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**

Maison dite « Maison Pont ».

Sur un imposant mur de soutènement en vieilles pierres, maison de forme hexagonale avec une aile qui enjambe la route de la Verrerie.

➤ **Justification de l'intérêt :**

Élément incontournable du paysage de la Verrerie car pittoresque.

➤ **Devenir possible :**

Conserver les caractéristiques architecturales principales du bâtiment et notamment sa forme « pont ».
Les travaux d'aménagement éventuels de la route de la Verrerie devront respecter l'altimétrie actuelle de la chaussée afin de préserver la hauteur entre celle-ci et le bâtiment.





IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage de l'élément** (cadastre –adresse) :
Portique chemin rural n°8

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**
☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Portique coiffé d'une toiture bourguignonne avec charpente en bois appuyée sur de fins piliers en pierres imbriquées.
Allée de vieux Marronniers allant du portique jusqu'aux bâtiments.

➤ **Justification de l'intérêt :**
Ce portique est un élément pittoresque et incontournable du paysage de Velars sur Ouche.
L'allée de marronniers crée un ensemble portique / parc majestueux.

➤ **Devenir possible :**
Conserver la forme de la toiture et les piliers en pierres.
Conserver les marronniers et en cas d'état phytosanitaire trop délabré nécessitant l'abattage de l'un d'entre eux, il devra être procédé à la replante d'un nouveau marronnier.





IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage de l'élément (cadastre –adresse) :

Portique du 23 allée de la Cude

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
☐ historique
☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Portique en pierre type « porte de grange » surmonté d'une poutre de bois et recouvert de pierres plates.

Mur de clôture attenant également en pierre et recouvert de pierres plates.

➤ Justification de l'intérêt :

Ce portique a une typologie « porte de grange » caractéristique de la région.

Il est donc le témoin d'une architecture et d'une époque.

➤ Devenir possible :

Conserver la forme du portique ainsi que l'aspect vieilles pierres apparentes.

Rechercher une harmonie entre les matériaux et les couleurs du mur de clôture et des piliers.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage de l'élément (cadastre –adresse) :

Pilier en haut de la rue Notre Dame d'Etang

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Piliers de type « grille de Parc ».

➤ Justification de l'intérêt :

En sus de sa valeur architecturale, ce portail est le témoin de la présence d'un parc autour du bâtiment anciennement sanatorium puis centre psychothérapique...

➤ Devenir possible :

Conserver la forme alternativement arrondie et polie des piliers du portail ainsi que l'ouverture du portillon.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage de l'élément** (cadastre –adresse) :
2 rue Notre Dame d'Etang

➤ **Identification** du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**
Maison de pierre avec une tour carrée entourée d'une corniche de pierre, des encadrements d'ouvertures en briques rouges.

➤ **Justification de l'intérêt :**
En sus de sa valeur architecturale de par sa forme et sa volumétrie, ce bâtiment est le témoin d'une activité passée puisqu'il s'agit de l'ancienne fonderie de Velars-sur-Ouche.

➤ **Devenir possible :**
Conserver la forme carrée de la tour et respecter le rythme des ouvertures ainsi que le type d'encadrement en cas de nouveau percements des murs.
Ne pas enduire les encadrements d'ouvertures.



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ Repérage de l'élément (cadastre –adresse) :

Maisons éclésières n°44, 45, 46 et 47 ainsi que les plantations du Pré rond (écluse n°44)

➤ Identification du propriétaire :

de l'architecte (éventuellement) :

➤ Intérêt

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Maisons éclésières de forme carrée, présentant un petit volume.

La toiture des constructions principale est à 4 pans, recouverte de petites tuiles plates rouges et abrite une lucarne sur le pan face au canal, dont la forme est triangulaire ou arrondie. Le toit abrite une cheminée de briques rouges ainsi qu'un épi de faîtage sur certaines.

La toiture repose sur une corniche extérieure en pierre.

Les chaînages d'angles sont apparents et les encadrements d'ouverture en pierre le sont également. Elles ont subi pour certaines une extension sur le coté mais en retrait de la façade principale.

Un alignement de peuplier à proximité de l'écluse n°44 est également remarquable.

➤ Justification de l'intérêt :

De par leur fonction, ces maisons éclésières a participé dans le passé à la vie du Canal de Bourgogne et contribue aujourd'hui par son témoignage et son caché, au patrimoine du Canal.

De plus, elle est une vitrine pour les usagers de ce dernier.

➤ Devenir possible :

Il conviendra de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment décrites ci-dessus.

Les nouveaux percements de toits ou de façade sur l'existant ne sont pas autorisés.

Les extensions ne pourront être réalisées qu'en arrière des maisons (l'avant étant la façade donnant sur le Canal) ou sur les cotés, mais en retrait de la façade principale d'au moins 3 mètres, et ce dans le respect du caractère architectural de l'ensemble.

La pose d'une enseigne commerciale ne sera permise que si elle s'intègre bien au caractère de l'ensemble.

Les plantations de peupliers devront être préservées.

19-a -ECLUSE n°44



19-b ECLUSE n°45



19-c- ECLUSE n°46

19-d ECLUSE n°47

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Au titre de la loi paysages du 8 janvier 1993 par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Commune de VELARS- SUR-OUCHÉ

➤ **Repérage de l'élément** (cadastre –adresse) :

Statue de la Vierge parcelle cadastrée AO 584 - Lieu dit "Maison Notre DAME" situé en bout de la rue du Bief et du Clos de l'église.

➤ **Identification** du propriétaire : Commune de Velars Sur Ouche

de l'architecte (éventuellement) :

➤ **Intérêt**

- ☒ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☐ urbanistique

➤ **Descriptif sommaire :**

➤ **Justification de l'intérêt :**

Pittoresque, historique, valeur patrimoniale.

L'intérêt de cette statue est le rappel historique de la maison des sœurs (Maison Notre Dame) située à proximité de l'ancienne église et du cimetière de Velars. Elle marque une page de l'histoire dont le témoignage est à conserver.

Le dégagement en espace vert à ses abords accroît cet intérêt en la rendant visible au public mais aussi la met en valeur par le « vide » autour.

➤ **Devenir possible :**

Il convient de conserver cet emplacement, de maintenir en l'état la statue (notamment sa structure et sa peinture) ainsi que les pierres de rocailles trouées.

L'emplacement de la statue et ses abords dans un rayon de 10 mètres sont totalement inconstructibles, hormis pour une clôture.

L'espace vert alentours (10 mètres) devra être conservé ouvert avec une recherche de mise en valeur par des plantations rases fleuries.

Sur la parcelle 584, les clôtures de plus de 60 cm sont interdites afin de conserver la visibilité de la statue et de l'espace enherbé.

Les aménagements paysagers devront toujours respecter un objectif de visibilité depuis la rue et un espace ouverts autour de la statue, ce qui n'empêche toutefois pas de réaliser un écran paysager de protection visuelle pour l'habitation entre la statue et celle-ci, mais uniquement paysager et non pas des dispositifs occultants artificiels.

L'abattage des 2 arbres existants aux abords de la statue est interdit sauf en cas de risque pour les biens ou les personnes.

