

Commune de : **Selongey**

Département de : **Côte d'Or**

## **REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé

à la délibération  
du 06 Mai 2024

approuvant la révision du PLU

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Le maire,

*[Signature]*  
Gérard LEGUAY

Prescription de la révision du PLU : 17 Décembre 2021  
PLU approuvé le 13 Décembre 2013



**Perspectives**

URBANISME & PAYSAGE

30 Bis, rue Charles Delaunay

10000 TROYES

Tél : 03.25.40.05.90.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU .....	8
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	8
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	9
ZONE UA .....	9
ZONE UB .....	17
ZONE UC .....	28
ZONE UE .....	35
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	41
ZONE 1AUA.....	41
ZONE 1AUE.....	49
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
ZONE A.....	55
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	62
ZONE N .....	62
TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER.....	68
TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	69
TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....	70

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

#### Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

#### Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

**Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :***(ancien article Art. R.111-15)*

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

**Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :***(ancien article Art. R.111-21)*

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

**2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

**A) Les servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. 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.

**B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

**D.1. Camping**

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

**D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

**D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

**D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

**D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

**E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

**F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

**G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

## H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

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 par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code 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 ».

## I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

### 3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, 3C, 3D et 3E par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone **U** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle ainsi que des activités économiques et les équipements publics.

Il s'agit de :

- **La zone UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics. L'habitat est plutôt ancien, dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours des décennies précédentes.
- **La zone UB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics complètent la vocation de la zone. Cette zone correspond aux constructions récentes.  
Elle comprend **un secteur UBe** réservé aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et aux équipements publics, d'intérêts collectifs.
- **La zone UC** est affectée aux activités économiques à caractère commercial ou artisanal. Les installations classées sont interdites dans la zone.
- **La zone UE** est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

### 3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B, 3C, 3D et 3E par un tiret plein épais.

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Il s'agit de :

La **zone 1AUA** est une zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat.

**La zone 1AUE** est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

### 3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, 3C, 3D et 3E par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend :

- **Le secteur Ar** réservé à l'exploitation du domaine autoroutier.
- **Le secteur Av** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone agricole.

### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B, 3C, 3D et 3E par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

**La zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **Le secteur Np** qui identifie des milieux naturels en zone naturelle à protéger ou patrimoniale à préserver (ZNIEFF, zones humides voire inondables ...)
- **Le secteur NJ** qui identifie les vergers et jardins à l'arrière de parcelles, formant des franges urbaines
- **Le secteur Nd** qui correspond à un espace de stockage de déchets et issus des matériaux de productions (métaux, ...).
- **Le secteur Ne** qui correspond aux terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, station d'épuration, ...) et de loisirs.
- **Un secteur Ner** qui correspond à des sites propices à l'installation de site de production d'énergie renouvelable
- **Le secteur Nh** qui correspond aux habitations isolées.
- **Le secteur Nv** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone naturelle.

### 3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

### 3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

### 3.7. - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces **emplacements réservés** figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



## **ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU**

### **Article L.152-3 du code de l'urbanisme**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Article L.152-4 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article L.152-5 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics. L'habitat est plutôt ancien, dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours des décennies précédentes.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce de gros,
- d'autres hébergements touristiques,
- d'entrepôt.

2. Sont également interdits :

- les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

3. Le long des voies ou sections de voies repérées par le figuré « Rez-de-Chaussée commerciaux » sont interdits le changement de destination et les nouvelles constructions à destination d'habitation en rez-de-chaussée de la construction.

Cependant, des accès indépendants aux logements situés aux étages des constructions devront être maintenus et pourront être créés si ces derniers n'ont pas pour effet la suppression de l'activité commerciale.

Dans le cas d'impossibilités techniques de réaliser ces accès en partie arrière de la construction ou en dehors de la façade commerciale, ces derniers pourront être intégrés à la façade commerciale.

4. Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes s'il s'agit d'extension et d'annexes aux bâtiments existants et les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) dans le volume du bâti existant.

2. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie uniquement s'ils sont liés à une activité existante et n'ont pas pour effet d'engendrer des nuisances supplémentaires (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

4. Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.

5. Les éléments de paysage bâtis tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation pour tous projets de modification ou de restauration.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de :

- Préserver les caractéristiques esthétiques, volumétrique, architecturales, ou historiques des dites constructions.
- Préserver les éléments de modénature.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

##### Note :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtaige) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

1. La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres.

2. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

3. La hauteur des constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas règlementée, à l'exception de la hauteur des éoliennes qui est limitée à 12 mètres.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

## **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

### **Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

**1.** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le terrain est bordé par des murs existants d'au moins 1,70 mètre de hauteur.
- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

**2.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

### **Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

**1.** Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de cette limite d'au minimum 1,10 m.

**2.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

### 2. Formes des constructions :

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine de bâtiments à protéger, tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulures...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.

### 3. Toitures :

- Les toitures seront obligatoirement à deux pans de pente d'au minimum 34°.
- Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les extensions et les annexes.
- Les toits en terrasse sont interdits.
- En cas de sinistre ou de réfection, les toitures pourront être réalisées à l'identique s'il s'agit de la réfection ou de la reconstruction d'une toiture ayant fait l'objet d'une autorisation.
- Les panneaux solaires ne seront autorisés que s'ils suivent la pente de la toiture.
- Les toitures translucides ne seront autorisées que pour les piscines et les vérandas.

**4. Dispositions particulières pour les constructions annexes et extensions des habitations :**

- La pente n'est pas règlementée pour :
  - les extensions à la construction principale
  - les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
  - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
- Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement, sont autorisés.

La tôle métallique laquée ne sera autorisée que pour les bâtiments à usage économique ou agricole.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

- En cas d'extension et donc de reprise ou agrandissement d'un bâtiment existant, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de l'aspect de la pente et de la couleur de la construction d'origine.

**5. Clôtures :**

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,5 mètre. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

**6. Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :**

- La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun sauf dans le cas de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- La pente des toitures n'est pas règlementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

**7. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les dispositions définies au point 1. « Disposition générales ».

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

**II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf pour les thuyas, lauriers et les plantations d'espèces invasives.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre et/ou un arbre fruitier pour 100m<sup>2</sup> non bâtis ou végétalisés par engazonnement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
4. Tous les végétaux plantés, y compris les haies, devront être majoritairement d'essences mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, trène des bois, ...
5. Toute transformation, voire disparition d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ou pour des motifs d'ordres sanitaires ou de prévention des risques ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

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

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.



4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.
5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016
7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.
8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.
3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.
4. Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans son environnement proche.

## **ZONE UB**

- **La zone UB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics complètent la vocation de la zone. Cette zone correspond aux constructions récentes.  
Elle comprend **un secteur UBe** réservé aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et aux équipements publics, d'intérêts collectifs.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

##### **Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

**1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce de gros,
- d'autres hébergements touristiques,
- d'entrepôt.

**2.** Sont également interdits :

- les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

**3.** Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

##### **Dans le secteur UBe uniquement :**

**4.** Sont interdits tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

## **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

### **Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

1. Sont autorisées, les constructions à usage agricole s'il s'agit d'extension de bâtiment existant.
2. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie uniquement s'ils sont liés à une activité existante et n'ont pas pour effet d'engendrer des nuisances supplémentaires (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
  - Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou insalubrité dans leur fonctionnement.

### **Dans le secteur UBe uniquement :**

4. Sont autorisées, les constructions, installations et changement de destinations, à destination de :
  - d'autres hébergements touristiques,
  - des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
  - des salles d'art et de spectacles,
  - des équipements sportifs,
  - d'autres équipements recevant du public.

### **Dans la zone UB, secteur UBe compris :**

5. Sont autorisée :
  - Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.
6. Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.
7. Les éléments de paysage bâtis tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation pour tous projets de modification ou de restauration.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de :

- Préserver les caractéristiques esthétiques, volumétrique, architecturales, ou historiques des dites constructions.
- Préserver les éléments de modénature.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

**Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

**1.** La hauteur des constructions principales est limitée à :

- 7,5 mètres soit R+1 pour les constructions à destination d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

**Dans le secteur UBe uniquement :**

**2.** La hauteur des constructions principales est limitée à 7,5 mètres soit R+1 pour les constructions à destination d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les autres constructions autorisées dans la zone.

**Dans la zone UB, secteur UBe compris :**

**3.** La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres pour les toits à un seul versant et à 6 mètres pour les toits à 2 versants.

**4.** La hauteur des constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas règlementée.

**5.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

**Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

**1.** Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement de façon à ce que le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal ne soit pas implanté à une distance supérieure à 15 mètres par rapport à cet alignement.

**Dans le secteur UBe uniquement :**

**2.** Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement ; ce retrait sera au minimum égal à la hauteur du bâtiment calculée au point le plus haut du bâtiment.

**Dans la zone UB, secteur UBe compris :**

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)****Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

1. Les constructions principales doivent être édifiées :

- en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2, avec un minimum de 3 mètres :  $D = H/2$  mini 3 mètres,
- en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin,

2. Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière****Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

1. La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 6 mètres.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

### **Dans la zone UB, secteur UBe exclu :**

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- D'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®, ....
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

### **2. Formes des constructions :**

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régional.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine de bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.

### **3. Toitures :**

- Les toitures à deux pans présenteront une pente d'au minimum 34° pour les constructions à destination d'habitation.
- Les toits en terrasse sont autorisés.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les extensions et annexes.
- Les toitures translucides ne seront autorisées que pour les piscines et les vérandas.

### **4. Dispositions particulières pour les constructions annexes et extensions des habitations :**

- La pente n'est pas règlementée pour :
  - les extensions à la construction principale
  - les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
  - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
- Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

La tôle métallique laquée ne sera autorisée que pour les bâtiments à usage économique ou agricole.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

- En cas d'extension et donc de reprise ou agrandissement d'un bâtiment existant, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de l'aspect, de la pente et de la couleur de la construction d'origine.

**5. Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.
  
- Pour toutes les clôtures, sont interdits :
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
  - Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
  - Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
  - La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites au point 1. « Disposition générales ».
  
- Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :
  - soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
  - soit de haie d'essences mélangées doublées ou non de grillage,
  - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.
  
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

**6. Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :**

- La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun  
Les tons anthracites sont autorisés pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.
  
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
  
- La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.



**7. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite, sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les dispositions définies au point 1. « Disposition générales ».

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

**1.** 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.

**II-3-b- Aménagement paysager**

**1.** Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

**2.** Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts végétalisés en pleine terre communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Sur les franges du terrain du permis d'aménager, sauf impossibilité techniques, seront également plantés des haies d'essences mélangées permettant d'assurer l'insertion paysagère de l'opération.

**3.** Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.

**4.** Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.

**5.** Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...

**6.** Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée. Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.

**8.** Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres préexistants et en conservant les plus beaux sujets.

**9.** Toute transformation, voire disparition d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ou pour des motifs d'ordres sanitaires ou de prévention des risques ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

### Dans la zone UB, secteur UBe compris :

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

**2.** Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales, sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

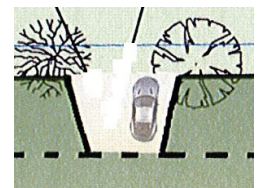
**3.** Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

### Dans la zone UB, secteur UBe exclu :

**4.** Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre.
- 1 place de stationnement pour visiteurs par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée.



#### **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX**

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 1 à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les bâtiments à usage de service, bâtiments publics et tous les bâtiments d'intérêt collectif, il devra être créé au minimum 1 place de stationnement pour chaque tranche de 1 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 1 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

**Dans le secteur UBe uniquement :**

5. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

- des locaux ou aires de stationnement couvert pour vélos seront réalisés à raison d'une place pour 20 à 30 personnes accueillies par 50 m<sup>2</sup> de surface développée,
- 5 places de stationnement pour 20 à 30 personnes accueillies,
- 1 local pour vélos d'une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 10 à 20 personnes accueillies. Une place de stationnement pourra être déduite dans le cas d'une réalisation de plus de 15m<sup>2</sup> de places réservées aux deux-roues.

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces) + espace végétalisé) de 8m, à l'exception des voies nouvelles à sens unique qui devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

5. Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Chemin à conserver » sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

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

3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4. Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

5. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

## Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

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

2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

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

## **ZONE UC**

La zone UC est affectée aux activités économiques à caractère commercial ou artisanal. Les installations classées sont interdites dans la zone.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres hébergements touristiques,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
- autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire, sauf cas visé à l'article I-2.

2. Sont également interdits :

- les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination :

- de logements dans la limite d'un logement par activité et seulement si le logement est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement doit être intégré au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 20% de la surface du bâtiment principal d'activités créé,
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
2. La hauteur des constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas règlementée.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres pour les routes départementales et à 3 m pour les autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ;
- Dans le cas d'opération d'ensemble.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

### 1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.

## **2. Clôtures :**

- Les clôtures de murs pleins sont interdites.
- Les clôtures préconisées sont les suivantes : les clôtures végétales, les dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée qui pourront être doublés de haies d'essences mélangées.
- La hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

**1.** La surface non imperméabilisée ou éco-aménageable, y compris les matériaux drainants, doit représenter au minimum 20 % du terrain dont la moitié en pleine terre.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

**1.** Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement (même engazonnées) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

**2.** Les marges de recul (concernant l'espace entre la voirie et le bâtiment) doivent être plantées :

- soit d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain
- soit ponctuée en limite d'ensemble d'arbustes et de plantes variés.

**3.** Ces espaces libres doivent être situés, dès que possible, en entrée du terrain afin de participer à la qualité paysagère de la zone.



#### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
2. Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.
3. Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
4. En bordure de la route départementale, les stationnements ne devront pas être situés dans la marge de recul entre la voie et les constructions.
5. Il devra être créé au minimum :
  - pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails : 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 1 à 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les autres destinations : 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 1 à 50m<sup>2</sup> de surface de l'emprise au sol.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

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

2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

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

## **ZONE UE**

**La zone UE** est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**1.** Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'habitation, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres hébergements touristiques,
- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipement recevant du public.

**2.** Sont également interdits :

- les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf s'ils sont couverts,
- les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination :
  - liés et nécessaires à l'activité agricole, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes s'il s'agit d'extension et d'annexes aux bâtiments existants et les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) dans le volume du bâti existant
  - de logements dans la limite d'un logement par activité et seulement si le logement est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement doit être intégré au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 20% de la surface du bâtiment principal d'activités créé,
  - de commerces de détail dans la limite de 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
2. Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.
3. Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

##### **Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres pour les routes départementales et à 4 mètres pour les autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ;
- Dans le cas d'opération d'ensemble.

2. De part et d'autre de l'autoroute, toutes constructions ou installations doivent respecter un recul de 100 m minimum.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

### 1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisé par 2 avec un minimum de 4 mètres :  $D = H/2$  mini 4 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.
- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.

#### **5. Clôtures :**

- Les clôtures autorisées sont les suivantes : les clôtures végétales, les dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée qui pourront être doublés de haies d'essences mélangées.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement (même engazonnées) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
2. Les marges de recul (concernant l'espace entre la voirie et le bâtiment) doivent être plantées :
  - soit d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain,
  - soit ponctuées en limite d'ensemble d'arbustes et de plantes variés.
3. La surface de ces espaces libres doit représenter au minimum 10 % du terrain dont la moitié en pleine terre et être située, dès que possible, en entrée du terrain afin de participer à la qualité paysagère de la zone.

#### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
2. Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales, sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.
3. Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
4. En bordure des routes départementales et de l'autoroute, les stationnements ne devront pas être situés dans la marge de recul entre la voie et les constructions.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.



4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.
5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016
7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.
8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.
3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.
4. Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AUA

La **zone 1AUA** est une zone d'urbanisation future. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La **zone 1AUA** est une zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

**1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et activités de service,
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire,
- d'entrepôt.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

**1.** Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

**1.** La hauteur des constructions principales est limitée à :

- 7,5 mètres soit R+1 pour les constructions à destination d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

**2.** La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres pour les toits à un seul versant et à 6 mètres pour les toits à 2 versants.

**3.** La hauteur des constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas règlementée.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

**1.** Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement de façon à ce que le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal ne soit pas implanté à une distance supérieure à 8 mètres par rapport à cet alignement.

**2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

**1.** Les constructions principales doivent être édifiées :

- en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2, avec un minimum de 3 mètres :  $D = H/2$  mini 3 mètres,
- en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin,

**2.** Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**1.** La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 6 mètres.

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**1.** L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

#### **1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- D'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®, ....
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

#### **2. Formes des constructions :**

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régional.
- Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine de bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).

### **3. Toitures :**

- Les toitures à deux pans présenteront une pente d'au minimum 34° pour les constructions à destination d'habitation.
- Les toits en terrasse sont autorisés.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les extensions et annexes.
- Les toitures translucides ne seront autorisées que pour les piscines et les vérandas.

### **4. Dispositions particulières pour les constructions annexes et extensions des habitations :**

- La pente n'est pas règlementée pour :
  - les extensions à la construction principale
  - les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
  - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
- Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

La tôle métallique laquée ne sera autorisée que pour les bâtiments à usage économique ou agricole.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

- En cas d'extension et donc de reprise ou agrandissement d'un bâtiment existant, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de l'aspect, de la pente et de la couleur de la construction d'origine.

### **5. Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.
  
- Pour toutes les clôtures, sont interdits :
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
  - Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
  - Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
  - La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites au point 1. « Disposition générales ».
  
- Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :
  - soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
  - soit de haie d'essences mélangées doublées ou non de grillage,
  - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.
  
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

#### **6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
  
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
  
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite, sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les dispositions définies au point 1. « Disposition générales ».

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

1. 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doivent être constitués d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts végétalisés en pleine terre communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Sur les franges du terrain du permis d'aménager, sauf impossibilité technique, seront également plantées des haies d'essences mélangées permettant d'assurer l'insertion paysagère de l'opération.

3. Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.

4. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.

5. Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...

6. Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée. Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.

7. Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

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

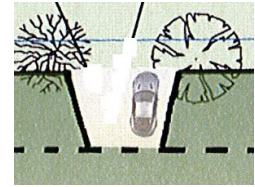
2. Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales, sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

**3.** Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre.
- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.



### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
3. Les voies se terminant en impasse sont interdites.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.
5. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.



**Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

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

2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

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

## **ZONE 1AUE**

La **zone 1AUE** est une zone d'urbanisation future. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La **zone 1AUE** est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**1.** Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres hébergements touristiques,
- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipement recevant du public.

**2.** Sont également interdits :

- les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf s'ils sont couverts,
- les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination :
- de logements dans la limite d'un logement par activité et seulement si le logement est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement doit être intégré au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 20% de la surface du bâtiment principal d'activités créé,
  - de commerces de détail dans la limite de 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

##### **Note :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres pour les routes départementales et à 4 mètres pour les autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ;
- Dans le cas d'opération d'ensemble.

2. De part et d'autre de l'autoroute, toutes constructions ou installations doivent respecter un recul de 100 m minimum.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul :*

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

### 1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisé par 2 avec un minimum de 4 mètres :  $D = H/2$  mini 4 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.

### 5. Clôtures :

- Les clôtures autorisées sont les suivantes : les clôtures végétales, les dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée qui pourront être doublés de haies d'essences mélangées.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement (même engazonnées) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
2. Les marges de recul (concernant l'espace entre la voirie et le bâtiment) doivent être plantées :
  - soit d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain,
  - soit ponctuées en limite d'ensemble d'arbustes et de plantes variés.
3. La surface de ces espaces libres doit représenter au minimum 10 % du terrain dont la moitié en pleine terre et être située, dès que possible, en entrée du terrain afin de participer à la qualité paysagère de la zone.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
2. Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales, sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.
3. Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
4. En bordure des routes départementales et de l'autoroute, les stationnements ne devront pas être situés dans la marge de recul entre la voie et les constructions.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.
5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.
3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.
4. Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend :

- **Le secteur Ar** réservé à l'exploitation du domaine autoroutier.
- **Le secteur Av** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone agricole.

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Dans toute la zone A, tous secteurs compris :

**1.** Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

Dans la zone A, secteurs Av compris et secteur Ar exclu :

**1.** Sont autorisées les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements nécessaires aux activités et élevages dit « sensibles », dans un périmètre de 30 mètres des bâtiments liés à l'activité agricole, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes, les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) dans le volume du bâti existant et les activités de transformation et de conditionnement.

Dans le secteur Ar uniquement, zone A et secteur Av exclus :

**2.** Sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés nécessaires aux équipements liés à l'autoroute,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la société gestionnaire de l'autoroute.

Dans la zone A, secteur Ar compris et secteur Av exclu :

**3.** Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens et photovoltaïques.

Dans le secteur Av uniquement, zone A et secteur Ar exclus :

**4.** Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les constructions et installations liées et nécessaires au développement éolien.



## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesurée au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

Dans la zone A, secteurs Ar et Av exclus :

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 7,5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation.

2. Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Dans le secteur Ar uniquement, zone A et secteur Av exclus :

3. La hauteur maximum pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés nécessaires aux équipements liés à l'autoroute est fixée à 10 mètres.

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

**Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Dans la zone A, secteur Av compris et secteur Ar exclu :

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte avec un minimum de 10 mètres.

Dans le secteur Ar uniquement, zone A et secteur Av exclus :

2. Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de l'alignement.

Dans toute la zone A, secteurs Ar et Av compris :

3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

4. De part et d'autre de l'autoroute toutes constructions ou installations doivent respecter un recul de 100 m minimum (article L.111.1-4 du code de l'urbanisme).

Cette règle ne s'applique pas :

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

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Dans la zone A, secteur Av compris et secteur Ar exclu :

1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (soit  $h/2$  avec un minimum de 4 m).

Dans le secteur Ar uniquement, zone A et secteur Av exclus :

2. Les constructions et annexes seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 m minimum.

Dans toute la zone A, secteurs Ar et Av compris :

3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite d'une distance minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ar uniquement, zone A et secteur Av exclus :

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- D'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®, ....
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.
- **Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer le règlement de l'article II-2 de la zone UB.**

## **2. Toitures :**

### Pour les constructions à destination agricole :

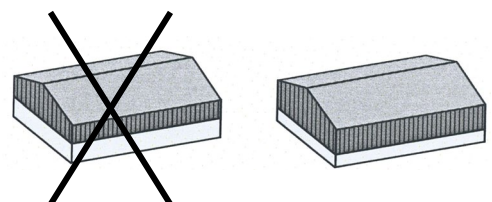
- La toiture des bâtiments d'activités doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques.

## **3. Murs / revêtements extérieurs :**

### Pour les constructions à destination agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou, plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



#### **4. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect, ...) et tous les espaces de stockage seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige. Les haies composées d'essences mélangées sont encouragées.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, il est imposé la plantation d'écrans végétaux constitués, soit de haies d'essences mélangées, soit de plantation d'arbustes ou d'arbres de hautes tiges en utilisant impérativement des essences mélangées.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- 1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

**8.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

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

**2.** Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

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

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **Le secteur Np** qui identifie des milieux naturels en zone naturelle à protéger ou patrimoniale à préserver (ZNIEFF, zones humides voire inondables ...).
- **Le secteur Nj** qui identifie les vergers et jardins à l'arrière de parcelles, formant des franges urbaines.
- **Le secteur Nd** qui correspond à un espace de stockage de déchets et issus des matériaux de productions (métaux, ...).
- **Le secteur Ne** qui correspond aux terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, station d'épuration, ...) et de loisirs.
- **Un secteur Ner** qui correspond à des sites propices à l'installation de site de production d'énergie renouvelable
- **Le secteur Nh** qui correspond aux habitations isolées.
- **Le secteur Nv** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone naturelle.

### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone N, secteurs Ne, Nh, Nj, Nd et Np compris et secteurs Ner et Nv exclus :

1. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens et photovoltaïques.

Dans toute la zone N et le secteur Nv, tout autre secteur exclus :

2. Sont autorisés les constructions à destination d'exploitation forestière.

Dans le secteur Ne uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

3. Sont autorisés pour les équipements sportifs et de loisirs :

- les extensions de bâtiments existants dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction existante,
- les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et limités à 0,60 m de profondeur.

Dans le secteur Ner uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

4. Sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

5. Sont autorisées :

- les extensions des habitations existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction existante,
- les annexes aux constructions existantes sur une même unité foncière sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par habitation existante.

Dans le secteur Nj uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

6. Sont autorisées, les annexes aux constructions existantes sur une même unité foncière sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par habitation existante.

Dans le secteur Nv uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

7. Sont autorisées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les constructions et installations liées et nécessaires au développement éolien.

Dans toute la zone N et le secteur Np, tout autre secteur exclus :

4. Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ne, Nh, Nj et Np compris et secteurs Ner et Nv exclu :

1. En cas de réalisation d'extension de la construction existante, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction existante.

2. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est limitée à 10 mètres.

Dans le secteur Ne uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

3. La hauteur des équipements sportifs et de loisirs est limitée à 10 mètres.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

4. Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

5. Les constructions annexes ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

Dans le secteur Nj uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

6. Les constructions annexes ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.



**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)****Note :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

**1. Les constructions et installations seront implantées :**

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres des voies publiques.

**2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés seront implantés :**

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de cette limite d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)****Note :**

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

**1. Les constructions et installations seront implantées :**

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 3 mètres.

**2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés seront implantés :**

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de cette limite d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

**1.** L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des unités foncières incluses dans la zone.

Dans le secteur Ne uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

**2.** L'emprise au sol des extensions des bâtiments existants pour les équipements sportifs et de loisirs est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

**3.** L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans les secteurs Nh et Nj uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

**4.** L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes est limitée à une emprise au sol maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par habitation existante.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et le plancher bas de toutes constructions et extensions devra être surélevé de 30 cm au minimum depuis le terrain naturel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- D'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®, ...
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Dans les secteurs Nh et Nj uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

**2.** Pour les extensions de constructions et annexes : Les dispositions applicables à cet article sont identiques à celles de **l'article II-2 de la zone UB.**

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

### II-3-b- Aménagement paysager

**1.** Toute transformation, voire disparition d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ou pour des motifs d'ordres sanitaires ou de prévention des risques ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
3. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

1. Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
3. L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4. Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

6. La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. Il sera privilégié des techniques d'infiltration privilégiant le pouvoir épurateur du sol au sein de la zone de vigilance de la source de la Bèze, instaurée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection du captage en date du 29/02/2016

7. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

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

2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

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

# TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

### Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

Eléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.151-19 CU	
	Désignation
1	Lavoir
2	Dieu de Pitié
3	Chapelle Sainte-Anne
4	Monument aux Morts
5	Clavares (x10)
6	Ponts (x4)
7	L'Usine Seb
8	Murets de clôture des potagers
9	Source de Vaussel
10	Source de Dhuy

### Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

## **TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage. Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.