

## CHAPITRE 2 - ZONE UD

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

Elle comporte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

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

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

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

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

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

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

### **2- Voirie**

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

### **1- Eau potable**

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

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

### **2- Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

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

### **3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

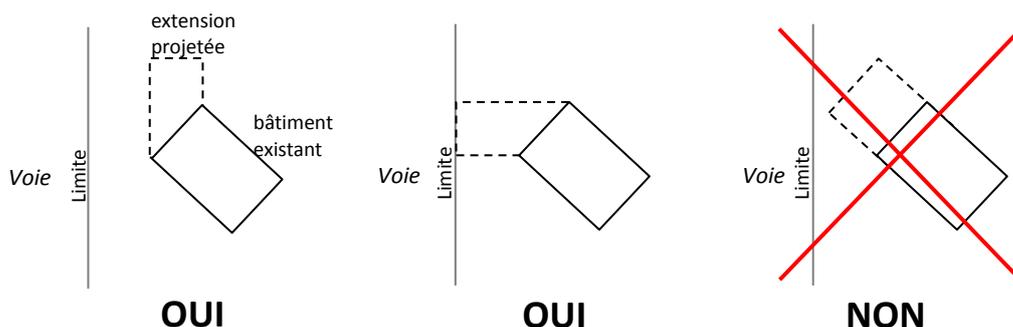
Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-36.

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

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

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

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



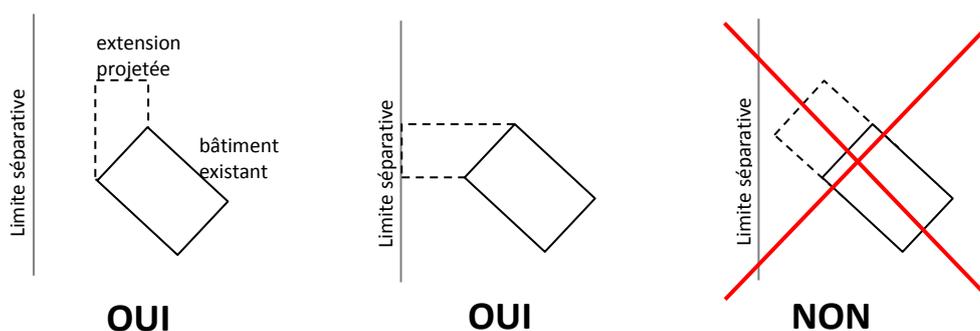
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'emprise du canal de Bourgogne.

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

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

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

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



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

Non règlementé

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE UD 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,00 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la construction

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

## ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

### **1- Généralités**

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

### **2- Toitures**

#### 2.1— Formes de toitures

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

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

Les toitures à un seul versant sur volume isolé de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

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

#### 2.2— Matériaux de toitures

La couverture des toits présentera un aspect de :

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

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

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



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



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



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière

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

### **3- Matériaux et couleurs**

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

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

### **4- Menuiseries**

Les volets roulants sont admis aux conditions suivantes :

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

### **5- Clôtures**

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

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

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

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

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

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

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

## 6- Equipements ou aménagements extérieurs

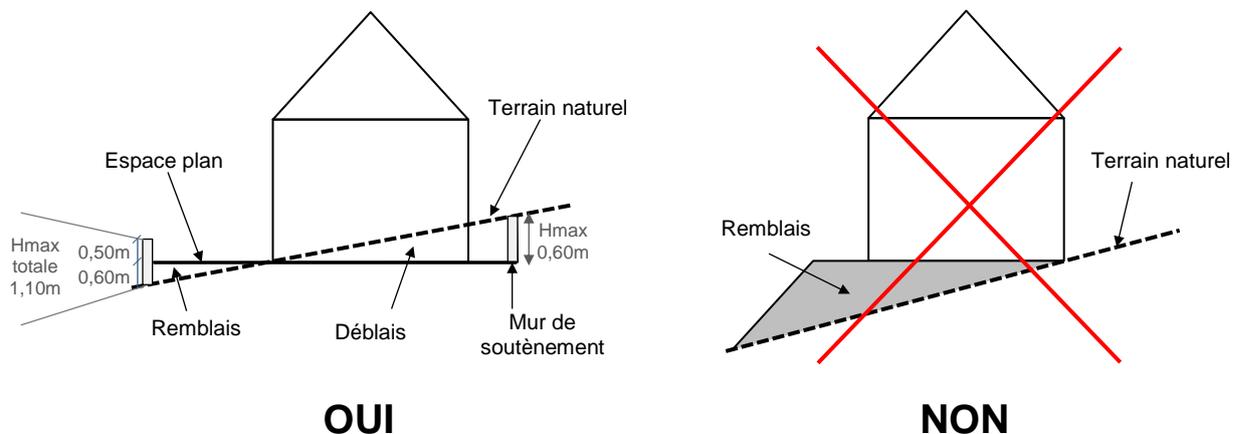
Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées.

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

## 7- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les déblais et remblais sont limités à 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement pourront être rehaussés au maximum de 0,50m par rapport à l'espace plan (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



## 8- Dérogations

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

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

Les bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les locaux à ordures ménagères pourront également déroger aux règles ci-dessus mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

## ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

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

#### ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

#### ARTICLE UD 16- INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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