

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ARCEY (25022)



Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le 24/02/2026

ID : 025-212500227-20260217-DCM08_26BIS-DE



PIECE N°3 : REGLEMENT

Prescrit par délibération du : 01/07/2013
Approuvé par délibération du : 17/02/2026

le **27 FEV. 2026**
Le Maire
Michaël HUGONOT



DOSSIER D'APPROBATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UE »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UE correspond à la zone réservée au développement des activités économiques.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires peuvent être imposées par les servitudes d'utilité publique dont il convient de se référer en annexe du PLU.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A
	Commerce de gros	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Restauration	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	X

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UE
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	C1
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C3
	Affouillements et exhaussements du sol	A
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions à destination d'industrie sont admises à condition d'être liées à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limitées à 80m² d'emprise au sol maximum.
- **C2** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation existante dans la zone et d'être limités à 1000m² d'emprise au sol maximum.
- **C3** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public et de ne pas engendrer de risque de pollution.

ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.

- Les terrasses de plain-pied.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GENERAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

REGLE :

Principe de base

Les constructions respecteront un recul de 8 mètres minimum.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Principes spécifiques

Un recul différent du principe de base est admis lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voie, pente, etc) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes de base pour l'implantation des constructions, extensions et annexes.

ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES GENERAUX :

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

REGLE :

Principe de base :

Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum. Toutefois, une marge de recul de 10 mètres minimum doit être respectée par rapport aux limites des zones à vocation d'habitat.

Principes spécifiques

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter a minima le recul de la construction existante en question.

ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone UE
Norme maximale exprimée en % par rapport à la surface de l'unité foncière	70%

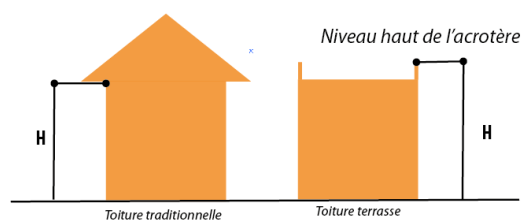
ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPES GENERAUX :**

Les points de référence pour calculer la hauteur sont mesurés en tout point de la construction et le niveau du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur

Niveau haut de la sablière

**REGLE :****Principes de base**

La hauteur générale des constructions ne peut excéder 9 mètres dans une bande de 35m mesurée à partir de l'alignement, et 11m au-delà de la bande.

Principes spécifiques

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT**PRINCIPES GENERAUX**

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

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les véhicules motorisés : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.
- Pour les vélos : surface minimale d'1.5m² par cycle
- Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

Les dispositions s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension (supérieure ou égale à 40 m² de surface de plancher) ou de changement de destination de construction.

REGLE POUR LES VEHICULES :

Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

REGLE POUR LES VELOS :

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension (supérieure ou égale à 40 m² de surface de plancher) ou de changement de destination de construction.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	Un vélo par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée au bureau

ARTICLE UE5 : Espaces verts - imperméabilisation**PRINCIPES GENERAUX**

Les prescriptions concernant les plantations et boisements doivent tenir compte de la réglementation existante :

Article 671 du Code Civil

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

REGLE :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées en quantité équivalente. Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone UE
% minimum imposé d'espaces libre imposé par unité foncière	30 %

ARTICLE UE6 : Accès et réseaux divers**LES ACCES**

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

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie et se conformer au règlement de voirie lorsqu'il existe.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte

à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils seront implantés de façon à assurer la sécurité, la visibilité et la lisibilité.

Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès devront être aménagés sur la voie qui présente une gêne ou un risque moindre pour la circulation.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

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

RESEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

S'agissant de l'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et présenter un débit et une pression suffisantes.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut pas, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

S'agissant de l'assainissement :

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

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

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

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, source ou égouts d'eaux pluviales, est interdite. Toute évacuation est également interdite au sein des mares à protéger identifiées au titre de l'article L.151-23 sur les plans graphiques.

S'agissant de l'eau pluviale

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Pour chaque nouvelle

construction principale (quelle que soit la destination), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (et dans ce cas bénéficier d'une intégration paysagère et ne pas être visible depuis l'espace public).

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

En cas d'absence d'un réseau public séparatif d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit est imposé avant rejet dans le milieu récepteur.

S'agissant des réseaux secs

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

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Pour mémoire, l'article L332-15 Code de l'Urbanisme stipule que le bénéficiaire de l'autorisation de construire (ou de lotir) doit réaliser à sa charge l'adduction (conduite souterraine) de son terrain aux réseaux de communications électroniques. Cette obligation s'étend au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au « droit du terrain » sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. Ainsi, la réalisation de l'adduction de fourreaux de télécommunication sur le terrain privé et sur le « droit du terrain » et jusqu'au PAR (point d'accès réseau ou point d'interconnexion réseau défini par le Syndicat mixte Doubs THD) est une prestation de la responsabilité du propriétaire du terrain privé, détenteur du permis de construire ou de lotir.



Article UE7 : Aspect des constructions

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.

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions (y compris les annexes) doivent respecter et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas, marquises, pergola et tonnelles.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, 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.

VOLUMETRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

MATERIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades visibles depuis le domaine public (à travers les nuances et typologie de matériaux employés).
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Les façades et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

DIVERS :

- D'une manière générale :
 - ⊕ Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Le positionnement des équipements considérés comme source de bruit devra être privilégié en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (exemple : caisson anti-bruit).
 - ⊕ Lorsque les équipements de production d'énergie renouvelable sont isolés, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.
 - ⊕ Le règlement ne s'oppose pas à l'installation de technologies récentes (tuiles photovoltaïques, auvents, palissades photovoltaïques esthétiques) permettant de disposer de multiples fonctionnalités : protection visuelle et physique, production d'énergie, production d'eau chaude sanitaire, etc. Ces installations et équipements sont admis sous réserve de préserver l'identité architecturale de la commune, tant en termes d'insertion que de qualité esthétique.
 - Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
 - La hauteur et la nature des clôtures ou haies situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.